

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 영도구 영선동4가 1-1 소재
부동산

NA2025-0806-0008

2025-08-11

웰컴자산운용(주)



이 감정평가는 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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화: 02) 737-8871

전송: 02) 739-2871



사진용지



(본건전경, 북동측 촬영)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정진욱

정진욱



(인)

(주) 나라감정평가법인
대표이사

신재범



감정평가액	일백오십억육천이백만원정 (₩15,062,000,000.-)				
의뢰인	웰컴자산운용(주)		감정평가 목적	공매	
제출처	웰컴자산운용(주)		기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	우리자산신탁(주)		감정평가 조건	—	
목록 표시근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장등본		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	—		2025.08.09	2025.08.09~ 2025.08.09	2025.08.11
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가
	구분 건물	95개호	구분 건물	95개호	—
		이	하	여	백
	합계				₩15,062,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
심사자	감정평가사	노광운 이		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 영도구 영선동4가 1-1		
건물명 층, 호수	업무시설(오피스텔(주거용)) 제2층 제201호 외 94개 호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	업무시설(오피스텔(주거용))	사용승인일자	2023년 03월 27일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1)~95)	제2층 제201호 외 94개호	2,840.79	15,062,000,000	-
합계			₩15,062,000,000.-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
남항대교 북동측	소로한면	오피스텔	@5,250,000원/m ² 내외	2~4층
			@5,300,000원/m ² 내외	5~9층
			@5,430,000원/m ² 내외	10~14층
			@5,200,000원/m ² 내외	15층
인근지역의 가격수준에 관한 의견				

본 건물 내 오피스텔의 경우 위치별, 층별, 규모별, 타입별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I . 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 영도구 영선동4가 소재 “남항대교” 북동측 인근에 위치하는 부동산 (제2층 제201호 외 94개호)으로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 거래되는 구분건물로서, 의뢰인의 요청으로 건물부분과 대지사용권에 대한 가액을 배분하되, 구분건물의 감정평가액을 결정한 후 건물의 용도, 경과연수, 층별 효용 등의 합리적인 기준에 따라 토지 · 건물 비율을 적용하여 가액을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 09일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 09일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통임.

2) 위치확인 및 내부확인

본건 대상물건의 위치확인은 탐문, 귀 제시 도면, 실제 점유 사용부분, 현장안내인 안내 등으로 확인하였음.

3) 참고사항

본건은 공매를 목적으로 한 감정평가인 바, 담보 등 타목적으로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 영도구 영선동4가 1-1				
건물명 층, 호수		제2층 제201호 외 94개 호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지지분 (m ²)	전용률
(1)	제2층 제201호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(2)	제2층 제202호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(3)	제2층 제203호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(4)	제2층 제204호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(5)	제2층 제205호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(6)	제2층 제206호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(7)	제2층 제207호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(8)	제3층 제301호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(9)	제3층 제302호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(10)	제3층 제303호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(11)	제3층 제304호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(12)	제3층 제305호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(13)	제3층 제306호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(14)	제3층 제307호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(15)	제4층 제401호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(16)	제4층 제402호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(17)	제4층 제403호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(18)	제4층 제404호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(19)	제4층 제405호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(20)	제4층 제406호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(21)	제4층 제407호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(22)	제5층 제501호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(23)	제5층 제502호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(24)	제5층 제503호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(25)	제5층 제504호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(26)	제5층 제505호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(27)	제5층 제506호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(28)	제5층 제507호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(29)	제6층 제601호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(30)	제6층 제602호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(31)	제6층 제603호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(32)	제6층 제604호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(33)	제6층 제605호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지		부산광역시 영도구 영선동4가 1-1				
건물명 층, 호수		제2층 제201호 외 94개 호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지지분 (m ²)	전용률
(34)	제6층 제606호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(35)	제6층 제607호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(36)	제7층 제701호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(37)	제7층 제702호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(38)	제7층 제703호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(39)	제7층 제704호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(40)	제7층 제705호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(41)	제7층 제706호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(42)	제7층 제707호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(43)	제8층 제801호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(44)	제8층 제802호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(45)	제8층 제803호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(46)	제8층 제804호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(47)	제8층 제805호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(48)	제8층 제806호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(49)	제8층 제807호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(50)	제9층 제901호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(51)	제9층 제902호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(52)	제9층 제903호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(53)	제9층 제904호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(54)	제9층 제905호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(55)	제9층 제906호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(56)	제9층 제907호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(57)	제10층 제1001호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(58)	제10층 제1002호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(59)	제10층 제1003호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(60)	제10층 제1004호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(61)	제10층 제1005호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(62)	제10층 제1006호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(63)	제10층 제1007호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(64)	제11층 제1101호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(65)	제11층 제1102호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(66)	제11층 제1103호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(67)	제11층 제1104호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(68)	제11층 제1105호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(69)	제11층 제1106호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지		부산광역시 영도구 영선동4가 1-1				
건물명 층, 호수		제2층 제201호 외 94개 호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지지분 (m ²)	전용률
(70)	제11층 제1107호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(71)	제12층 제1201호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(72)	제12층 제1202호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(73)	제12층 제1203호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(74)	제12층 제1204호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(75)	제12층 제1205호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(76)	제12층 제1206호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(77)	제12층 제1207호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(78)	제13층 제1301호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(79)	제13층 제1302호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(80)	제13층 제1303호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(81)	제13층 제1304호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(82)	제13층 제1305호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(83)	제13층 제1306호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(84)	제13층 제1307호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(85)	제14층 제1401호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(86)	제14층 제1402호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(87)	제14층 제1403호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(88)	제14층 제1404호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(89)	제14층 제1405호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(90)	제14층 제1406호	25.77	22.40	48.17	9.1458	53.50%
(91)	제14층 제1407호	25.58	22.45	48.03	9.0783	53.26%
(92)	제15층 제1501호	24.71	22.47	47.18	8.7696	52.37%
(93)	제15층 제1502호	51.49	44.07	95.56	18.2738	53.88%
(94)	제15층 제1503호	25.31	22.54	47.85	8.9825	52.89%
(95)	제15층 제1504호	82.08	68.15	150.23	29.1333	54.64%
용도		업무시설 (오피스텔(주거용))		사용승인일자	2023년 03월 27일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

TYPE	기 호	구 조
C	(1),(8),(15),(22),(29),(36),(43),(50), (57),(64),(71),(78),(85),(92)	
A	(2),(9),(16),(23),(30),(37),(44),(51), (58),(65),(72),(79),(86),(93)	
B1	(3),(10),(17),(24),(31),(38),(45), (52),(59),(66),(73),(80),(87),(94)	
B	(4),(5),(6),(11),(12),(13),(18),(19), (20),(25),(26),(27),(32),(33),(34), (39),(40),(41),(46),(47),(48),(53), (54),(55),(60),(61),(62),(67),(68), (69),(74),(75),(76),(81),(82),(83)	
B2	(7),(14),(21),(28),(35),(42),(49), (56),(63),(70),(77),(84),(91)	
D	(95)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통상황	본건은 부산광역시 영도구 영선동4가 소재 "남항대교" 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 일반 대중교통 이용편익은 양호시됨.
주위환경	본건 주위는 소규모 아파트 단지 및 다세대주택, 오피스텔 등이 소재하는 주거지대로서, 제반 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이용상태	본건은 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.
인접도로상태	본건 북동측으로 폭 8M 포장도로와 접하며, 도로 상태 양호함.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	본건 북동측 및 남서측으로 도보 3분거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법관계	준공업지역.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항					
건물구조	철근콘크리트조 평스라브지붕 지상15층 건 중 제2층 제201호 외 94개호로서, 외벽 : 인테리어 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인트 및 내부 인테리어 마감. 바닥 : 타일 마감 등, 창호 : 하이샷시창임.					
이용상황	본건 (1)~(95) : 주거용 오피스텔로서 전체 공실상태임.					
부대설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비
	○	○	○	○	○	○
주차여건	본 건물 지상 및 주차타워가 있어 주차 여건 보통임.					
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.					

배치도	사진
후면 “호별배치도 및 건물이용상태” 참조	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 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)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시 할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#1	대교동1가 47	해안 오피스텔	18/1801	25.01	3.44	140,000	2025.01.17
						(@5,600)	2020
#2	중구 중앙동4가 85-5	엘스퀘어	4/403	26.88	4.28	165,000	2024.10.28
						(@6,140)	2020
#3	중구 중앙동4가 85-5	엘스퀘어	11/1102	64.09	10.21	360,000	2025.04.10
						(@5,620)	2020

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 오피스텔 매매가격지수】

【2023.12 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79	98.64	98.4	98.06	97.83	97.56	97.27
2025년	97.06	96.83	96.6	96.48	96.32	96.12	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	96.12 (2025.06)	97.27 (2024.12)	96.12 / 97.27 = 0.98818

- ▶ 거래시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 거래시점 지수 : 2024년 12월 지수를 적용함.
- ▶ 기준시점 지수 : 2025년 06월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【주거용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	누계
(1)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(2)	#1	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
(3)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(4)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(5)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(6)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(7)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(8)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(9)	#1	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
(10)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(11)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(12)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(13)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(14)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(15)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(16)	#1	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
(17)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(18)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(19)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(20)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(21)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(22)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(23)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(24)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(25)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(26)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(27)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(28)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(29)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(30)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(31)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(32)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(33)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(34)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(35)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(36)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(37)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(38)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(39)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상	거래사례	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	누계
(40)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(41)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(42)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(43)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(44)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(45)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(46)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(47)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(48)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(49)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(50)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(51)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(52)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(53)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(54)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(55)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(56)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(57)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(58)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(59)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(60)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(61)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(62)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(63)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(64)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(65)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(66)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(67)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(68)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(69)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(70)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(71)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(72)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(73)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(74)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(75)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(76)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(77)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(78)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(79)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(80)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상	거래사례	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	누계
(81)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(82)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(83)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(84)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(85)	#1	0.97	1.03	0.97	1.00	0.969
(86)	#1	0.97	1.03	0.96	1.00	0.959
(87)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(88)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(89)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(90)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(91)	#1	0.97	1.03	0.98	1.00	0.979
(92)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939
(93)	#1	0.97	1.03	0.93	1.00	0.929
(94)	#1	0.97	1.03	0.95	1.00	0.949
(95)	#1	0.97	1.03	0.94	1.00	0.939

▶ 외부요인

-본건 기호 (1)~(95)는 사례 대비 접근성, 대중교통과의 편의성 등 건물외부요인
열세함.

▶ 건물요인

-본건 기호 (1)~(95)는 사례 대비 건물의 내부 일부 배관 및 콘센트 등의 마감
미비로 열세하나, 건물의 규모 및 노후도 등에서 우세하여 전체적으로 건물내부
요인 우세함.

▶ 개별요인

후면 참조

▶ 기타요인

해당사항없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 개별요인

기호	비교내역
1	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
2	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
3	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
4	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
5	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
6	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
7	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
8	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
9	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
10	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
11	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
12	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
13	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
14	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
15	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
16	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
17	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
18	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
19	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
20	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
21	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
22	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
23	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교내역
24	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
25	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
26	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
27	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
28	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
29	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
30	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
31	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
32	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
33	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
34	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
35	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
36	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
37	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
38	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
39	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
40	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
41	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
42	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
43	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
44	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
45	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
46	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교내역
47	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
48	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
49	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
50	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.
51	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
52	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
53	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
54	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
55	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
56	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
57	대상은 사례 대비 전망에서 열세임.
58	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망에서 열세임.
59	대상은 전망에서 열세임.
60	대상은 전망에서 열세임.
61	대상은 전망에서 열세임.
62	대상은 전망에서 열세임.
63	대상은 전망에서 열세임.
64	대상은 사례 대비 전망에서 열세임.
65	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망에서 열세임.
66	대상은 전망에서 열세임.
67	대상은 전망에서 열세임.
68	대상은 전망에서 열세임.
69	대상은 전망에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교내역
70	대상은 전망에서 열세임.
71	대상은 사례 대비 전망에서 열세임.
72	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망에서 열세임.
73	대상은 전망에서 열세임.
74	대상은 전망에서 열세임.
75	대상은 전망에서 열세임.
76	대상은 전망에서 열세임.
77	대상은 전망에서 열세임.
78	대상은 사례 대비 전망에서 열세임.
79	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망에서 열세임.
80	대상은 전망에서 열세임.
81	대상은 전망에서 열세임.
82	대상은 전망에서 열세임.
83	대상은 전망에서 열세임.
84	대상은 전망에서 열세임.
85	대상은 사례 대비 전망에서 열세임.
86	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망에서 열세임.
87	대상은 전망에서 열세임.
88	대상은 전망에서 열세임.
89	대상은 전망에서 열세임.
90	대상은 전망에서 열세임.
91	대상은 전망에서 열세임.
92	대상은 사례 대비 전망 및 층별효용에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교내역
93	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.
94	대상은 전망 및 층별효용에서 열세임.
95	대상은 사례 대비 전유면적의 크기 및 전망, 층별효용에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(1)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	24.71 /	128,347,892	128,000,000 (@5,180,000)
					25.01		
(2)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.929	51.49 /	264,599,494	265,000,000 (@5,150,000)
					25.01		
(3)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.31 /	132,864,440	133,000,000 (@5,250,000)
					25.01		
(4)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 /	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(5)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 /	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(6)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 /	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(7)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.58 /	134,281,801	134,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(8)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	24.71 /	128,347,892	128,000,000 (@5,180,000)
					25.01		
(9)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.929	51.49 /	264,599,494	265,000,000 (@5,150,000)
					25.01		
(10)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.31 /	132,864,440	133,000,000 (@5,250,000)
					25.01		
(11)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 /	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(12)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 /	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(13)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 /	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(14)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.58 /	134,281,801	134,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(15)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	24.71 /	128,347,892	128,000,000 (@5,180,000)
					25.01		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(16)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.929	51.49 / 25.01	264,599,494	265,000,000 (@5,150,000)
(17)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.31 / 25.01	132,864,440	133,000,000 (@5,250,000)
(18)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 / 25.01	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
(19)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 / 25.01	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
(20)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.77 / 25.01	135,279,203	135,000,000 (@5,240,000)
(21)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.58 / 25.01	134,281,801	134,000,000 (@5,240,000)
(22)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	24.71 / 25.01	129,714,750	130,000,000 (@5,260,000)
(23)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	51.49 / 25.01	267,447,713	267,000,000 (@5,190,000)
(24)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.31 / 25.01	134,264,487	134,000,000 (@5,290,000)
(25)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 / 25.01	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
(26)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 / 25.01	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
(27)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 / 25.01	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
(28)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.58 / 25.01	135,696,783	136,000,000 (@5,320,000)
(29)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	24.71 / 25.01	129,714,750	130,000,000 (@5,260,000)
(30)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	51.49 / 25.01	267,447,713	267,000,000 (@5,190,000)
(31)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.31 / 25.01	134,264,487	134,000,000 (@5,290,000)
(32)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 / 25.01	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(33)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 /	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(34)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 /	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(35)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.58 /	135,696,783	136,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(36)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	24.71 /	129,714,750	130,000,000 (@5,260,000)
					25.01		
(37)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	51.49 /	267,447,713	267,000,000 (@5,190,000)
					25.01		
(38)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.31 /	134,264,487	134,000,000 (@5,290,000)
					25.01		
(39)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 /	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(40)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 /	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(41)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.77 /	136,704,695	137,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(42)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	25.58 /	135,696,783	136,000,000 (@5,320,000)
					25.01		
(43)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	24.71 /	131,081,607	131,000,000 (@5,300,000)
					25.01		
(44)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	51.49 /	270,295,931	270,000,000 (@5,240,000)
					25.01		
(45)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.31 /	135,664,534	136,000,000 (@5,370,000)
					25.01		
(46)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.77 /	138,130,187	138,000,000 (@5,360,000)
					25.01		
(47)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.77 /	138,130,187	138,000,000 (@5,360,000)
					25.01		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(48)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.77 / 25.01	138,130,187	138,000,000 (@5,360,000)
(49)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.58 / 25.01	137,111,765	137,000,000 (@5,360,000)
(50)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	24.71 / 25.01	131,081,607	131,000,000 (@5,300,000)
(51)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	51.49 / 25.01	270,295,931	270,000,000 (@5,240,000)
(52)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.31 / 25.01	135,664,534	136,000,000 (@5,370,000)
(53)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.77 / 25.01	138,130,187	138,000,000 (@5,360,000)
(54)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.77 / 25.01	138,130,187	138,000,000 (@5,360,000)
(55)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.77 / 25.01	138,130,187	138,000,000 (@5,360,000)
(56)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	25.58 / 25.01	137,111,765	137,000,000 (@5,360,000)
(57)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	24.71 / 25.01	132,448,464	132,000,000 (@5,340,000)
(58)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	51.49 / 25.01	273,144,150	273,000,000 (@5,300,000)
(59)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.31 / 25.01	137,064,580	137,000,000 (@5,410,000)
(60)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(61)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(62)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(63)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.58 / 25.01	138,526,747	139,000,000 (@5,430,000)
(64)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	24.71 / 25.01	132,448,464	132,000,000 (@5,340,000)
(65)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	51.49 / 25.01	273,144,150	273,000,000 (@5,300,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(66)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.31 / 25.01	137,064,580	137,000,000 (@5,410,000)
(67)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(68)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(69)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(70)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.58 / 25.01	138,526,747	139,000,000 (@5,430,000)
(71)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	24.71 / 25.01	132,448,464	132,000,000 (@5,340,000)
(72)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	51.49 / 25.01	273,144,150	273,000,000 (@5,300,000)
(73)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.31 / 25.01	137,064,580	137,000,000 (@5,410,000)
(74)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(75)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(76)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(77)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.58 / 25.01	138,526,747	139,000,000 (@5,430,000)
(78)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	24.71 / 25.01	132,448,464	132,000,000 (@5,340,000)
(79)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	51.49 / 25.01	273,144,150	273,000,000 (@5,300,000)
(80)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.31 / 25.01	137,064,580	137,000,000 (@5,410,000)
(81)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(82)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(83)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(84)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.58 / 25.01	138,526,747	139,000,000 (@5,430,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(85)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.969	24.71 / 25.01	132,448,464	132,000,000 (@5,340,000)
(86)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.959	51.49 / 25.01	273,144,150	273,000,000 (@5,300,000)
(87)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.31 / 25.01	137,064,580	137,000,000 (@5,410,000)
(88)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(89)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(90)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.77 / 25.01	139,555,679	140,000,000 (@5,430,000)
(91)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.979	25.58 / 25.01	138,526,747	139,000,000 (@5,430,000)
(92)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	24.71 / 25.01	128,347,892	128,000,000 (@5,180,000)
(93)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.929	51.49 / 25.01	264,599,494	265,000,000 (@5,150,000)
(94)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.949	25.31 / 25.01	132,864,440	133,000,000 (@5,250,000)
(95)	140,000,000 (@5,600,000)	1.00	0.98818	0.939	82.08 / 25.01	426,337,313	426,000,000 (@5,190,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정 평가 목적	기준시점	신축년도
							감정평가액 (단가)	
#1	서구 총무동 39-33	명선오션	6/605	27.81	4.175	경매	161,000	2025.02.20
							(@5,790)	2023
#2	대교동1가 47	해안 오피스텔	5/501	25.006	3.4366	담보	140,000	2022.01.12
							(@5,600)	2020
#3	중구 중앙동5가 18	경보 이리스오션	20/2007	29.6147	3.9343	공매	172,000	2024.02.08
							(@5,810)	2019
#4 (본건)	영선동4가 1-1	오피스텔	2/201 외 94개호	2,840.79	1,008.2	공매	15,165,000	2024.02.02
							(@5,340)	2023

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터
- ▶ 감정평가사례 #4(본건)는 본건의 감정평가로서, 단가는 평균단가임.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
남향대교 북동측	소로한면	오피스텔	@5,250,000원/m ² 내외	2~4층
			@5,300,000원/m ² 내외	5~9층
			@5,430,000원/m ² 내외	10~14층
			@5,200,000원/m ² 내외	15층

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본 건물 내 오피스텔의 경우 위치별, 층별, 규모별, 타입별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	타입
(1)	제2층 제201호	24.71	128,000,000	@5,180,000	C
(2)	제2층 제202호	51.49	265,000,000	@5,150,000	A
(3)	제2층 제203호	25.31	133,000,000	@5,250,000	B1
(4)	제2층 제204호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(5)	제2층 제205호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(6)	제2층 제206호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(7)	제2층 제207호	25.58	134,000,000	@5,240,000	B2
(8)	제3층 제301호	24.71	128,000,000	@5,180,000	C
(9)	제3층 제302호	51.49	265,000,000	@5,150,000	A
(10)	제3층 제303호	25.31	133,000,000	@5,250,000	B1
(11)	제3층 제304호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(12)	제3층 제305호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(13)	제3층 제306호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(14)	제3층 제307호	25.58	134,000,000	@5,240,000	B2
(15)	제4층 제401호	24.71	128,000,000	@5,180,000	C
(16)	제4층 제402호	51.49	265,000,000	@5,150,000	A
(17)	제4층 제403호	25.31	133,000,000	@5,250,000	B1
(18)	제4층 제404호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(19)	제4층 제405호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(20)	제4층 제406호	25.77	135,000,000	@5,240,000	B
(21)	제4층 제407호	25.58	134,000,000	@5,240,000	B2
(22)	제5층 제501호	24.71	130,000,000	@5,260,000	C
(23)	제5층 제502호	51.49	267,000,000	@5,190,000	A
(24)	제5층 제503호	25.31	134,000,000	@5,290,000	B1
(25)	제5층 제504호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(26)	제5층 제505호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	타입
(27)	제5층 제506호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(28)	제5층 제507호	25.58	136,000,000	@5,320,000	B2
(29)	제6층 제601호	24.71	130,000,000	@5,260,000	C
(30)	제6층 제602호	51.49	267,000,000	@5,190,000	A
(31)	제6층 제603호	25.31	134,000,000	@5,290,000	B1
(32)	제6층 제604호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(33)	제6층 제605호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(34)	제6층 제606호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(35)	제6층 제607호	25.58	136,000,000	@5,320,000	B2
(36)	제7층 제701호	24.71	130,000,000	@5,260,000	C
(37)	제7층 제702호	51.49	267,000,000	@5,190,000	A
(38)	제7층 제703호	25.31	134,000,000	@5,290,000	B1
(39)	제7층 제704호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(40)	제7층 제705호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(41)	제7층 제706호	25.77	137,000,000	@5,320,000	B
(42)	제7층 제707호	25.58	136,000,000	@5,320,000	B2
(43)	제8층 제801호	24.71	131,000,000	@5,300,000	C
(44)	제8층 제802호	51.49	270,000,000	@5,240,000	A
(45)	제8층 제803호	25.31	136,000,000	@5,370,000	B1
(46)	제8층 제804호	25.77	138,000,000	@5,360,000	B
(47)	제8층 제805호	25.77	138,000,000	@5,360,000	B
(48)	제8층 제806호	25.77	138,000,000	@5,360,000	B
(49)	제8층 제807호	25.58	137,000,000	@5,360,000	B2
(50)	제9층 제901호	24.71	131,000,000	@5,300,000	C
(51)	제9층 제902호	51.49	270,000,000	@5,240,000	A
(52)	제9층 제903호	25.31	136,000,000	@5,370,000	B1
(53)	제9층 제904호	25.77	138,000,000	@5,360,000	B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	타입
(54)	제9층 제905호	25.77	138,000,000	@5,360,000	B
(55)	제9층 제906호	25.77	138,000,000	@5,360,000	B
(56)	제9층 제907호	25.58	137,000,000	@5,360,000	B2
(57)	제10층 제1001호	24.71	132,000,000	@5,340,000	C
(58)	제10층 제1002호	51.49	273,000,000	@5,300,000	A
(59)	제10층 제1003호	25.31	137,000,000	@5,410,000	B1
(60)	제10층 제1004호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(61)	제10층 제1005호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(62)	제10층 제1006호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(63)	제10층 제1007호	25.58	139,000,000	@5,430,000	B2
(64)	제11층 제1101호	24.71	132,000,000	@5,340,000	C
(65)	제11층 제1102호	51.49	273,000,000	@5,300,000	A
(66)	제11층 제1103호	25.31	137,000,000	@5,410,000	B1
(67)	제11층 제1104호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(68)	제11층 제1105호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(69)	제11층 제1106호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(70)	제11층 제1107호	25.58	139,000,000	@5,430,000	B2
(71)	제12층 제1201호	24.71	132,000,000	@5,340,000	C
(72)	제12층 제1202호	51.49	273,000,000	@5,300,000	A
(73)	제12층 제1203호	25.31	137,000,000	@5,410,000	B1
(74)	제12층 제1204호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(75)	제12층 제1205호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(76)	제12층 제1206호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(77)	제12층 제1207호	25.58	139,000,000	@5,430,000	B2
(78)	제13층 제1301호	24.71	132,000,000	@5,340,000	C
(79)	제13층 제1302호	51.49	273,000,000	@5,300,000	A
(80)	제13층 제1303호	25.31	137,000,000	@5,410,000	B1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	타입
(81)	제13층 제1304호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(82)	제13층 제1305호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(83)	제13층 제1306호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(84)	제13층 제1307호	25.58	139,000,000	@5,430,000	B2
(85)	제14층 제1401호	24.71	132,000,000	@5,340,000	C
(86)	제14층 제1402호	51.49	273,000,000	@5,300,000	A
(87)	제14층 제1403호	25.31	137,000,000	@5,410,000	B1
(88)	제14층 제1404호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(89)	제14층 제1405호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(90)	제14층 제1406호	25.77	140,000,000	@5,430,000	B
(91)	제14층 제1407호	25.58	139,000,000	@5,430,000	B2
(92)	제15층 제1501호	24.71	128,000,000	@5,180,000	C
(93)	제15층 제1502호	51.49	265,000,000	@5,150,000	A
(94)	제15층 제1503호	25.31	133,000,000	@5,250,000	B1
(95)	제15층 제1504호	82.08	426,000,000	@5,190,000	D
합 계			₩15,062,000,000.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

본건의 경우 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 1

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
1	부산광역시 영도구 영선동4가 1-1 [도로명 주소] 부산광역시 영도구 남항서로 70번길 90	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지1층 1층 2층 ~ 14층 15층	447.88 142.92 342.22 281.82				
(1)		대	준공업지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권 대지권	1,008.2 24.71 8.7696 1,008.2	24.71 8.7696 8.7696	— 배분내역 토지: 건물:	128,000,000 32,000,000 96,000,000	공용면적 22.47㎡
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1 소유권 대지권	51.49 18.2738 1,008.2	51.49 18.2738 18.2738	— 배분내역 토지: 건물:	265,000,000 66,250,000 198,750,000	공용면적 44.07㎡
(3)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권 대지권	25.31 8.9825 1,008.2	25.31 8.9825 8.9825	— 배분내역 토지: 건물:	133,000,000 33,250,000 99,750,000	공용면적 22.54㎡
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 1 소유권 대지권	25.77 9.1458 1,008.2	25.77 9.1458 9.1458	— 배분내역	135,000,000	공용면적 22.4㎡

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 2

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 3

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(10)			제3층 제303호 1 소유권 대지권	25.31 8.9825 1,008.2	25.31 8.9825	— 배분내역 토지: 건물:	133,000,000 33,250,000 99,750,000	공용면적 22.54m ²
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1 소유권 대지권	25.77 9.1458 1,008.2	25.77 9.1458	— 배분내역 토지: 건물:	135,000,000 33,750,000 101,250,000	공용면적 22.4m ²
(12)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호 1 소유권 대지권	25.77 9.1458 1,008.2	25.77 9.1458	— 배분내역 토지: 건물:	135,000,000 33,750,000 101,250,000	공용면적 22.4m ²
(13)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호 1 소유권 대지권	25.77 9.1458 1,008.2	25.77 9.1458	— 배분내역 토지: 건물:	135,000,000 33,750,000 101,250,000	공용면적 22.4m ²
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호 1 소유권 대지권	25.58 9.0783 1,008.2	25.58 9.0783	— 배분내역 토지: 건물:	134,000,000 33,500,000 100,500,000	공용면적 22.45m ²
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1 소유권 대지권	24.71 8.7696 1,008.2	24.71 8.7696	— 배분내역	128,000,000	공용면적 22.47m ²

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 4

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(16)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	51.49	51.49	토지: 건물:	32,000,000 96,000,000	공용면적 44.07㎡
				18.2738	18.2738	—	265,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	66,250,000 198,750,000	
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	25.31	25.31	토지: 건물:	133,000,000	공용면적 22.54㎡
				8.9825	8.9825	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,250,000 99,750,000	
(18)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	25.77	25.77	토지: 건물:	135,000,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,750,000 101,250,000	
(19)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	25.77	25.77	토지: 건물:	135,000,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,750,000 101,250,000	
(20)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	25.77	25.77	토지: 건물:	135,000,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,750,000 101,250,000	
			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 5

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 6

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(27)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	25.77	25.77	토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	공용면적 22.4㎡
				1 소유권	9.1458	—	137,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(28)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	25.58	25.58	토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	공용면적 22.45㎡
				1 소유권	9.0783	—	136,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	34,000,000 102,000,000	
(29)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	24.71	24.71	토지: 건물:	34,000,000	공용면적 22.47㎡
				1 소유권	8.7696	—	130,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	32,500,000 97,500,000	
(30)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	51.49	51.49	토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	공용면적 44.07㎡
				1 소유권	18.2738	—	267,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	
(31)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	25.31	25.31	토지: 건물:	33,500,000 100,500,000	공용면적 22.54㎡
				1 소유권	8.9825	—	134,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	33,500,000 100,500,000	
			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 7

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(32)			제6층 제604호	25.77	25.77	—	137,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(33)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	25.77	25.77	—	137,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(34)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	25.77	25.77	—	137,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(35)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	25.58	25.58	—	136,000,000	공용면적 22.45㎡
			1 소유권	9.0783		—		
			대지권	1,008.2	9.0783	배분내역 토지: 건물:	34,000,000 102,000,000	
(36)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	24.71	24.71	—	130,000,000	공용면적 22.47㎡
			1 소유권	8.7696		—		
			대지권	1,008.2	8.7696	배분내역 토지: 건물:	32,500,000 97,500,000	
(37)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	51.49	51.49	—	267,000,000	공용면적 44.07㎡
			1 소유권	18.2738		—		
			대지권	1,008.2	18.2738	배분내역		

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 8

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(38)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	25.31	25.31	토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	공용면적 22.54㎡
				8.9825	8.9825	—	134,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,500,000 100,500,000	
(39)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	25.77	25.77	토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—	137,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(40)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	25.77	25.77	토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—	137,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(41)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	25.77	25.77	토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—	137,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(42)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	25.58	25.58	토지: 건물:	66,750,000 200,250,000	공용면적 22.45㎡
				9.0783	9.0783	—	136,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	34,000,000 102,000,000	
			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 9

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 10

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(49)			(내) 철근콘크리트구조 제8층 제807호	25.58	25.58	토지: 건물:	34,500,000 103,500,000	공용면적 22.45㎡
				1 소유권	9.0783	—	137,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(50)			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	24.71	24.71	토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	공용면적 22.47㎡
				1 소유권	8.7696	—	131,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	32,750,000 98,250,000	
(51)			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	51.49	51.49	토지: 건물:	270,000,000	공용면적 44.07㎡
				1 소유권	18.2738	—	270,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	67,500,000 202,500,000	
(52)			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	25.31	25.31	토지: 건물:	136,000,000	공용면적 22.54㎡
				1 소유권	8.9825	—	136,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	34,000,000 102,000,000	
(53)			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	25.77	25.77	토지: 건물:	138,000,000	공용면적 22.4㎡
				1 소유권	9.1458	—	138,000,000	
				대지권	1,008.2	배분내역 토지: 건물:	34,500,000 103,500,000	
			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 11

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(54)			제9층 제905호	25.77	25.77	—	138,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	34,500,000 103,500,000	
(55)			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호	25.77	25.77	—	138,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	34,500,000 103,500,000	
(56)			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	25.58	25.58	—	137,000,000	공용면적 22.45㎡
			1 소유권	9.0783		—		
			대지권	1,008.2	9.0783	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(57)			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	24.71	24.71	—	132,000,000	공용면적 22.47㎡
			1 소유권	8.7696		—		
			대지권	1,008.2	8.7696	배분내역 토지: 건물:	33,000,000 99,000,000	
(58)			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	51.49	51.49	—	273,000,000	공용면적 44.07㎡
			1 소유권	18.2738		—		
			대지권	1,008.2	18.2738	배분내역 토지: 건물:	68,250,000 204,750,000	
(59)			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	25.31	25.31	—	137,000,000	공용면적 22.54㎡
			1 소유권	8.9825		—		
			대지권	1,008.2	8.9825	배분내역		

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 12

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 13

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(65)			제11층 제1102호	51.49	51.49	—	273,000,000	공용면적 44.07㎡
			1 소유권	18.2738		—		
			대지권	1,008.2	18.2738	배분내역 토지: 건물:	68,250,000 204,750,000	
(66)			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	25.31	25.31	—	137,000,000	공용면적 22.54㎡
			1 소유권	8.9825		—		
			대지권	1,008.2	8.9825	배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(67)			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	25.77	25.77	—	140,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000	
(68)			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	25.77	25.77	—	140,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000	
(69)			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	25.77	25.77	—	140,000,000	공용면적 22.4㎡
			1 소유권	9.1458		—		
			대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000	
(70)			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1107호	25.58	25.58	—	139,000,000	공용면적 22.45㎡
			1 소유권	9.0783		—		
			대지권	1,008.2	9.0783	배분내역		

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 14

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(71)			(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	24.71	24.71	토지: 건물:	34,750,000 104,250,000	공용면적 22.47㎡
				8.7696	8.7696	—	132,000,000	
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,000,000 99,000,000	
(72)			(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	51.49	51.49	토지: 건물:	273,000,000	공용면적 44.07㎡
				18.2738	18.2738	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	68,250,000 204,750,000	
(73)			(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	25.31	25.31	토지: 건물:	137,000,000	공용면적 22.54㎡
				8.9825	8.9825	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	34,250,000 102,750,000	
(74)			(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	25.77	25.77	토지: 건물:	140,000,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000	
(75)			(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	25.77	25.77	토지: 건물:	140,000,000	공용면적 22.4㎡
				9.1458	9.1458	—		
				1,008.2		배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000	
			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 15

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 16

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(82)			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1305호	25.77	25.77	-	토지: 건물:	35,000,000 105,000,000
				1 소유권	9.1458	-	-	140,000,000
				대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000
(83)			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1306호	25.77	25.77	-	-	140,000,000
				1 소유권	9.1458	-	-	140,000,000
				대지권	1,008.2	9.1458	배분내역 토지: 건물:	35,000,000 105,000,000
(84)			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1307호	25.58	25.58	-	-	139,000,000
				1 소유권	9.0783	-	-	139,000,000
				대지권	1,008.2	9.0783	배분내역 토지: 건물:	34,750,000 104,250,000
(85)			(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	24.71	24.71	-	-	132,000,000
				1 소유권	8.7696	-	-	132,000,000
				대지권	1,008.2	8.7696	배분내역 토지: 건물:	33,000,000 99,000,000
(86)			(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	51.49	51.49	-	-	273,000,000
				1 소유권	18.2738	-	-	273,000,000
				대지권	1,008.2	18.2738	배분내역 토지: 건물:	68,250,000 204,750,000
			(내) 철근콘크리트구조					

구분건물 감정평가명세표

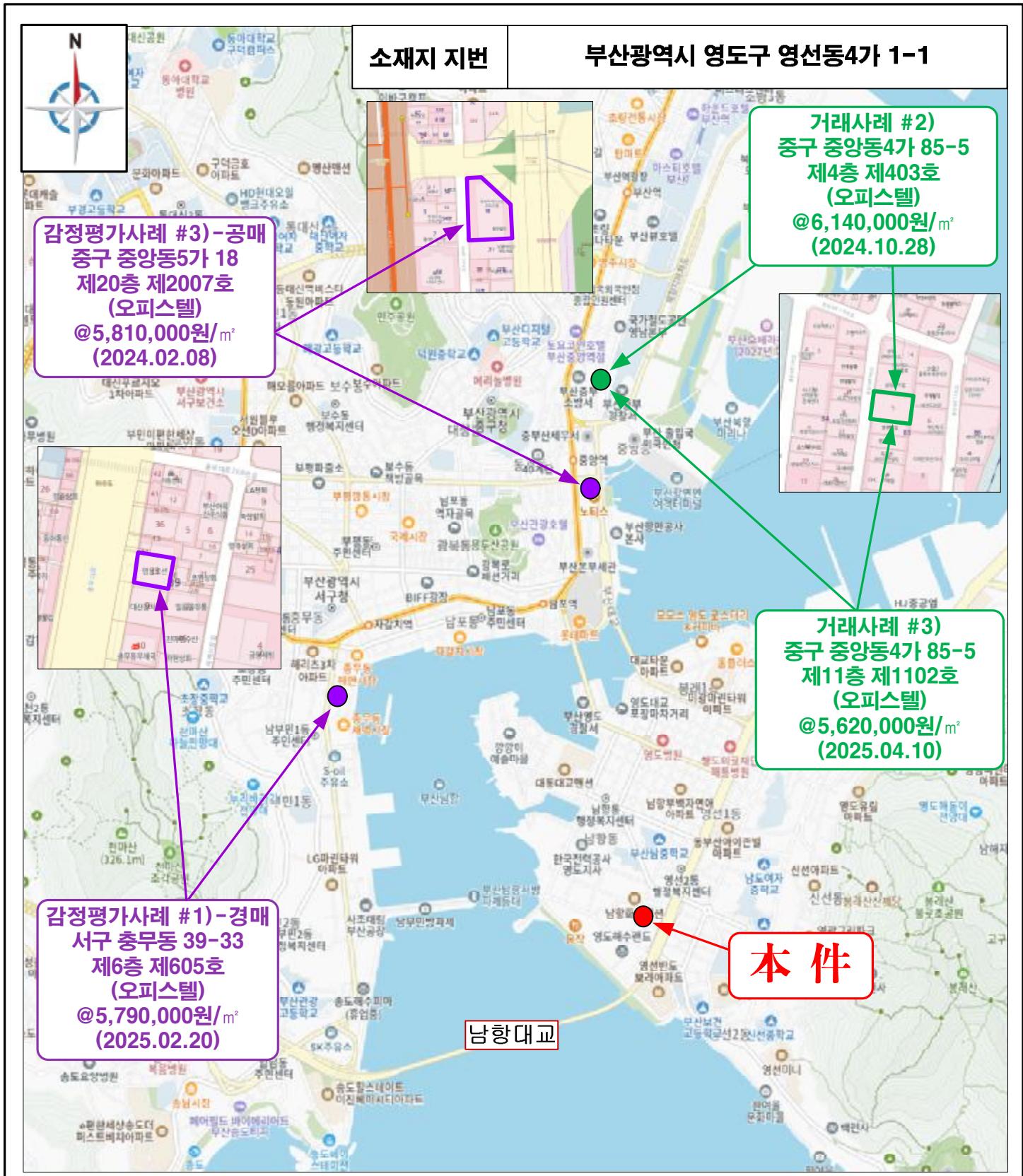
PAGE : 17

구분건물 감정평가명세표

PAGE : 18

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가	금액	
(93)			(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	51.49	51.49	토지: 건물:	32,000,000 96,000,000	
			1 소유권	18.2738		—	265,000,000	공용면적 44.07㎡
			대지권	1,008.2		배분내역 토지: 건물:	66,250,000 198,750,000	
(94)			(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	25.31	25.31	—	133,000,000	공용면적 22.54㎡
			1 소유권	8.9825		—		
			대지권	1,008.2		배분내역 토지: 건물:	33,250,000 99,750,000	
(95)			(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호	82.08	82.08	—	426,000,000	공용면적 68.15㎡
			1 소유권	29.1333		—		
			대지권	1,008.2		배분내역 토지: 건물:	106,500,000 319,500,000	
합계				01	하 여	백	₩15,062,000,000.-	

광역 위치도



각종사례 표시도	<input type="checkbox"/> 본 건	<input type="checkbox"/> 표준지공시지가	<input type="checkbox"/> 감정평가사례	<input type="checkbox"/> 거래사례	<input type="checkbox"/> 경매낙찰사례
-------------	------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

위 치 도



소재지 지번

부산광역시 영도구 영선동4가 1-1

거래사례 #1
대교동1가 47
제18층 제1801호
(오피스텔)
@5,600,000원/m²
(2025.01.17)

감정평가사례 #2)-담보
대교동1가 47
제5층 제501호
(오피스텔)
@5,600,000원/m²
(2022.01.12)

本件

감정평가사례 #4)-공매
영선동4가 1-1(본건)
제2층 제201호외 94개호
(오피스텔)
@5,340,000원/m² (평균단가)
(2024.02.02)

남항대교

각종사례
표시도

본 건 표준지공시지가 감정평가사례 거래사례 경매낙찰사례

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제2층】

本件

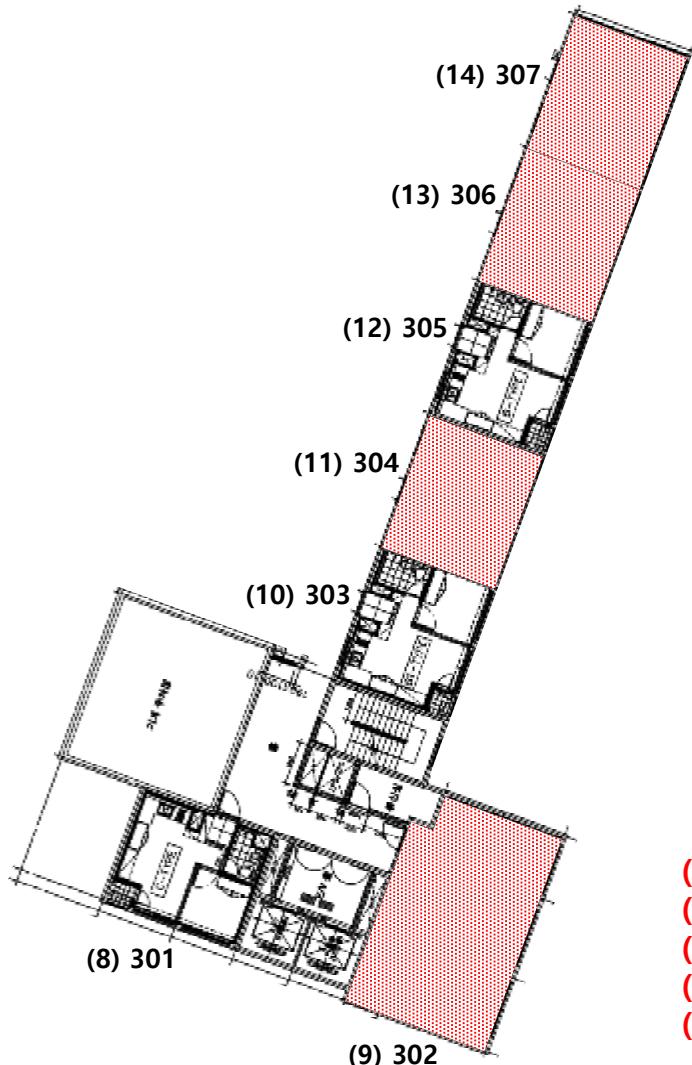
- (1) 제2층 제201호 (전유면적: 24.71m^2)
- (2) 제2층 제202호 (전유면적: 51.49m^2)
- (3) 제2층 제203호 (전유면적: 25.31m^2)
- (4) 제2층 제204호 (전유면적: 25.77m^2)
- (5) 제2층 제205호 (전유면적: 25.77m^2)
- (6) 제2층 제206호 (전유면적: 25.77m^2)
- (7) 제2층 제207호 (전유면적: 25.58m^2)

【 건물 이용상태 】

※ (1)~(7) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제3층】

本件

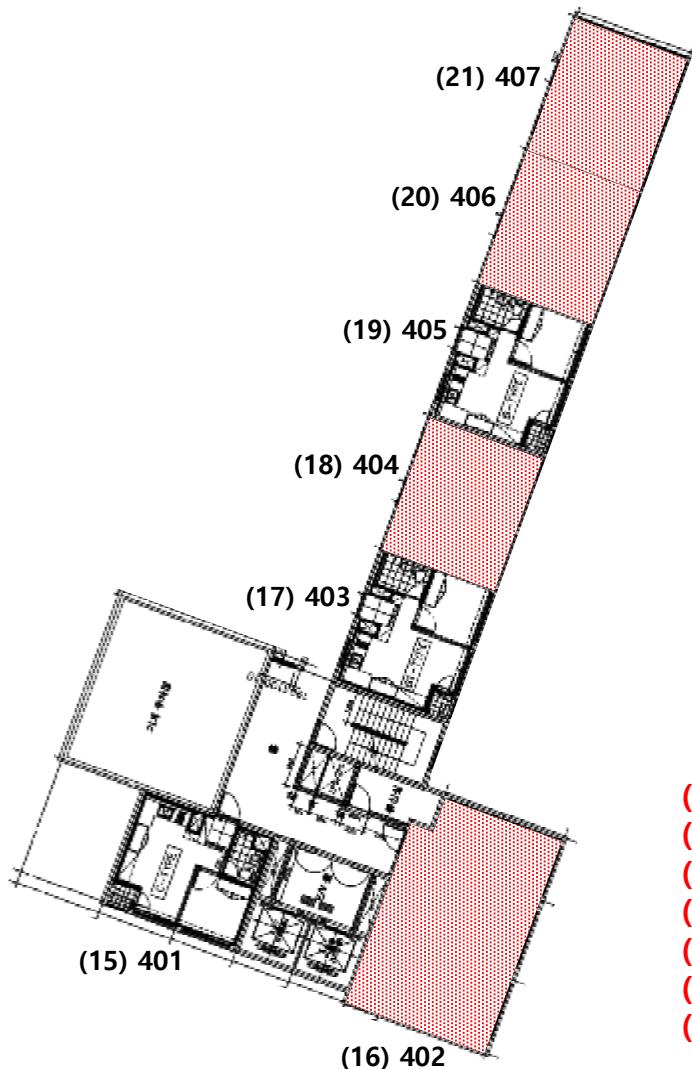
- (8) 제3층 제301호 (전유면적: 24.71 m²)
- (9) 제3층 제302호 (전유면적: 51.49 m²)
- (10) 제3층 제303호 (전유면적: 25.31 m²)
- (11) 제3층 제304호 (전유면적: 25.77 m²)
- (12) 제3층 제305호 (전유면적: 25.77 m²)
- (13) 제3층 제306호 (전유면적: 25.77 m²)
- (14) 제3층 제307호 (전유면적: 25.58 m²)

【 건물 이용상태 】

※ (8)~(14) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제4층】

本件

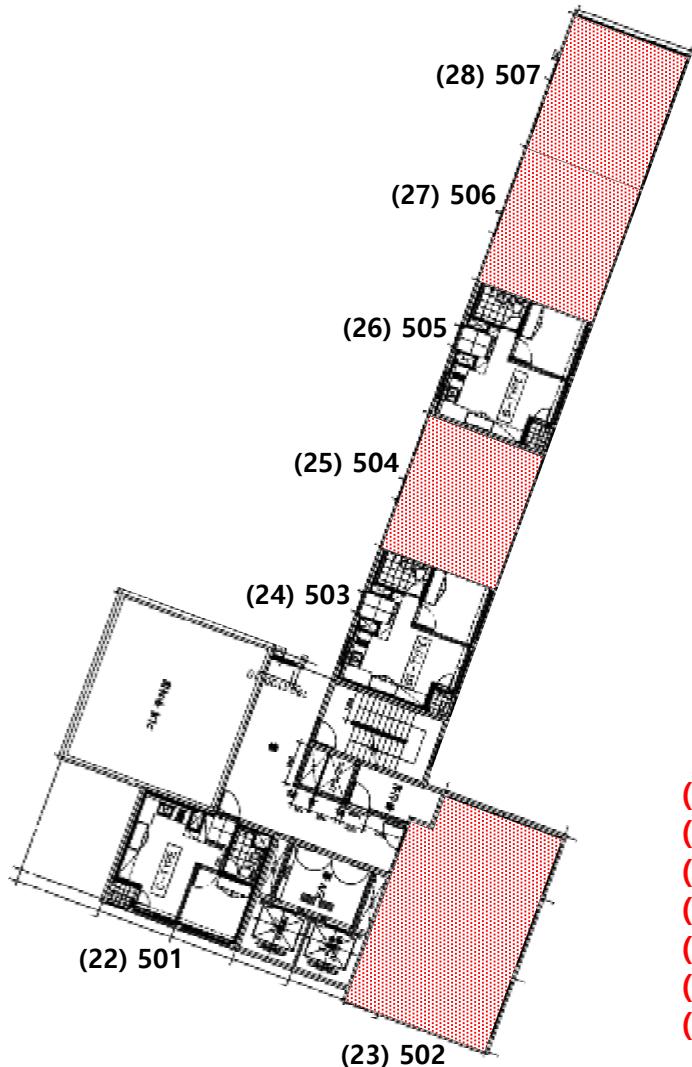
- (15) 제4층 제401호 (전유면적: 24.71m²)
- (16) 제4층 제402호 (전유면적: 51.49m²)
- (17) 제4층 제403호 (전유면적: 25.31m²)
- (18) 제4층 제404호 (전유면적: 25.77m²)
- (19) 제4층 제405호 (전유면적: 25.77m²)
- (20) 제4층 제406호 (전유면적: 25.77m²)
- (21) 제4층 제407호 (전유면적: 25.58m²)

【 건물 이용상태 】

※ (15)~(21) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제5층】

本件

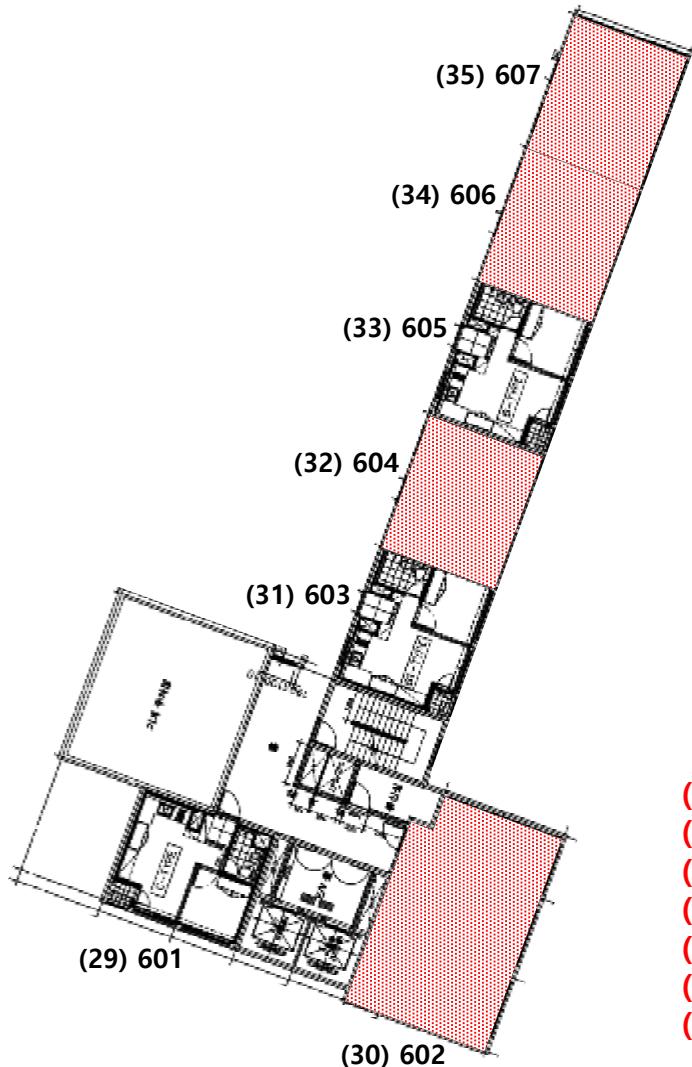
- (22) 제5층 제501호 (전유면적: 24.71m²)
- (23) 제5층 제502호 (전유면적: 51.49m²)
- (24) 제5층 제503호 (전유면적: 25.31m²)
- (25) 제5층 제504호 (전유면적: 25.77m²)
- (26) 제5층 제505호 (전유면적: 25.77m²)
- (27) 제5층 제506호 (전유면적: 25.77m²)
- (28) 제5층 제507호 (전유면적: 25.58m²)

【 건물 이용상태 】

※ (22)~(28) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제6층】

本件

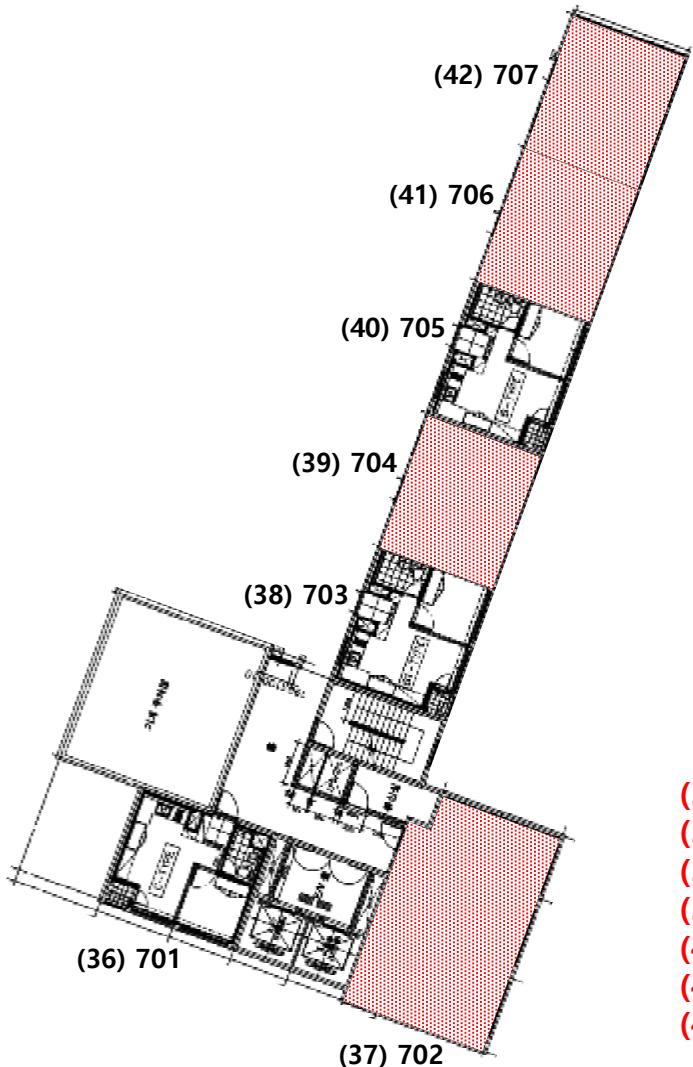
- (29) 제6층 제601호 (전유면적: 24.71m²)
- (30) 제6층 제602호 (전유면적: 51.49m²)
- (31) 제6층 제603호 (전유면적: 25.31m²)
- (32) 제6층 제604호 (전유면적: 25.77m²)
- (33) 제6층 제605호 (전유면적: 25.77m²)
- (34) 제6층 제606호 (전유면적: 25.77m²)
- (35) 제6층 제607호 (전유면적: 25.58m²)

【 건물 이용상태 】

※ (29)~(35) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제7층】

本件

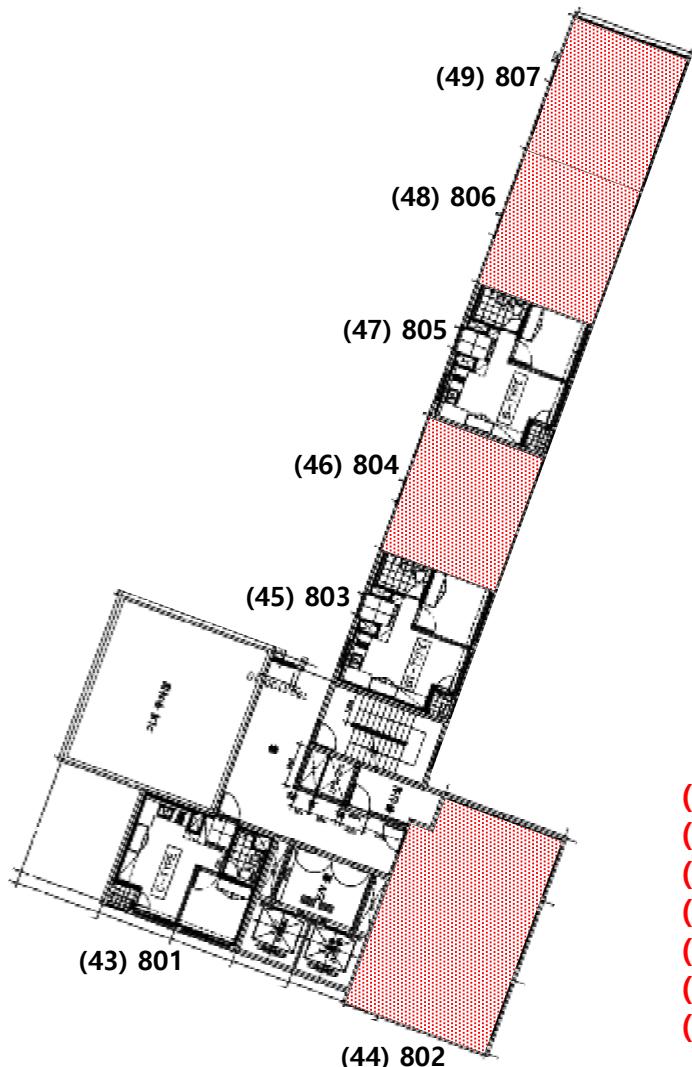
- (36) 제7층 제701호 (전유면적: 24.71m²)
- (37) 제7층 제702호 (전유면적: 51.49m²)
- (38) 제7층 제703호 (전유면적: 25.31m²)
- (39) 제7층 제704호 (전유면적: 25.77m²)
- (40) 제7층 제705호 (전유면적: 25.77m²)
- (41) 제7층 제706호 (전유면적: 25.77m²)
- (42) 제7층 제707호 (전유면적: 25.58m²)

【 건물 이용상태 】

※ (36)~(42) : v 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



本件

- (43) 제8층 제801호 (전유면적: 24.71m²)
- (44) 제8층 제802호 (전유면적: 51.49m²)
- (45) 제8층 제803호 (전유면적: 25.31m²)
- (46) 제8층 제804호 (전유면적: 25.77m²)
- (47) 제8층 제805호 (전유면적: 25.77m²)
- (48) 제8층 제806호 (전유면적: 25.77m²)
- (49) 제8층 제807호 (전유면적: 25.58m²)

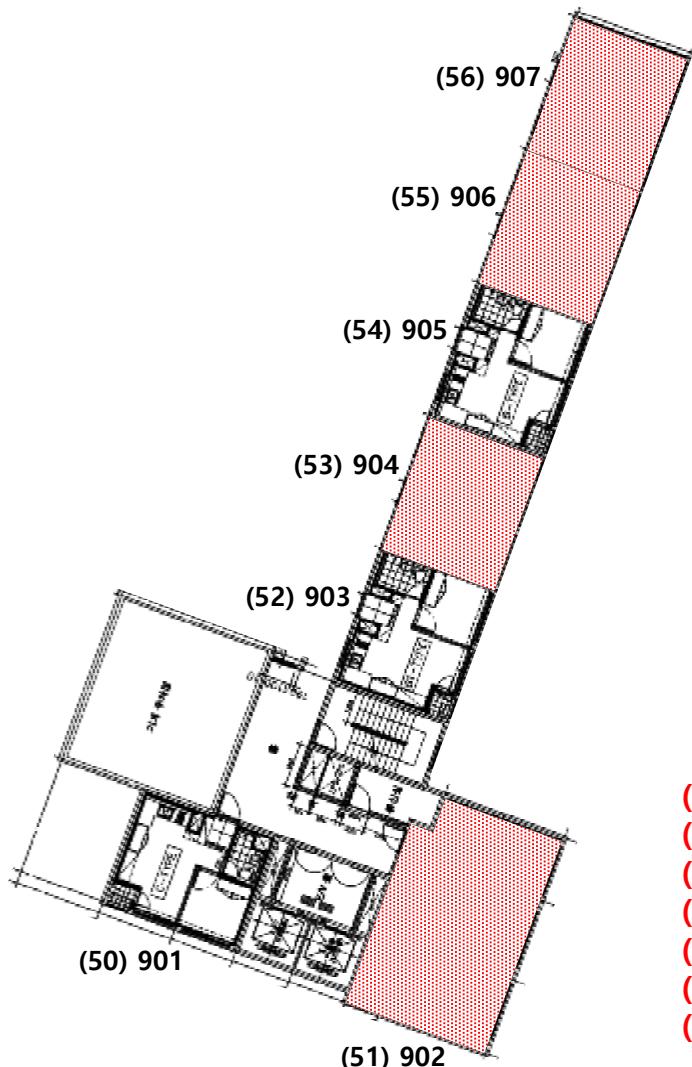
【제8층】

【 건물 이용상태 】

※ (43)~(49) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



本件

- (50) 제9층 제901호 (전유면적: 24.71 m²)
- (51) 제9층 제902호 (전유면적: 51.49 m²)
- (52) 제9층 제903호 (전유면적: 25.31 m²)
- (53) 제9층 제904호 (전유면적: 25.77 m²)
- (54) 제9층 제905호 (전유면적: 25.77 m²)
- (55) 제9층 제906호 (전유면적: 25.77 m²)
- (56) 제9층 제907호 (전유면적: 25.58 m²)

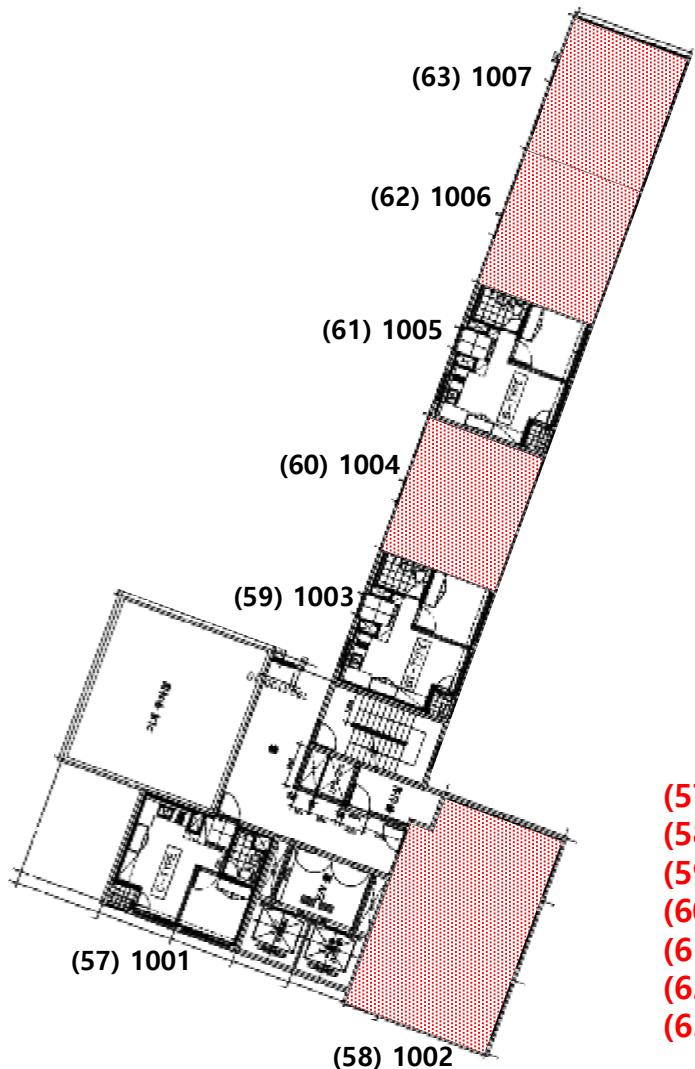
【제9층】

【 건물 이용상태 】

※ (50)~(56) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제10층】

本件

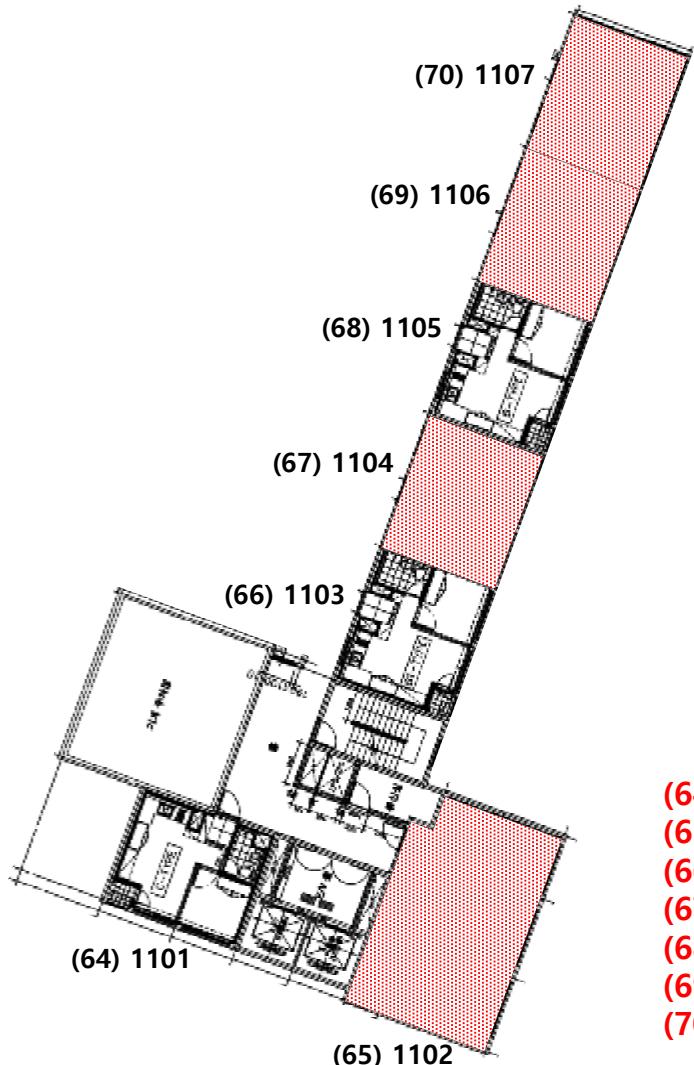
- (57) 제10층 제1001호 (전유면적: 24.71m^2)
- (58) 제10층 제1002호 (전유면적: 51.49m^2)
- (59) 제10층 제1003호 (전유면적: 25.31m^2)
- (60) 제10층 제1004호 (전유면적: 25.77m^2)
- (61) 제10층 제1005호 (전유면적: 25.77m^2)
- (62) 제10층 제1006호 (전유면적: 25.77m^2)
- (63) 제10층 제1007호 (전유면적: 25.58m^2)

【 건물 이용상태 】

※ (57)~(63) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제11층】

本件

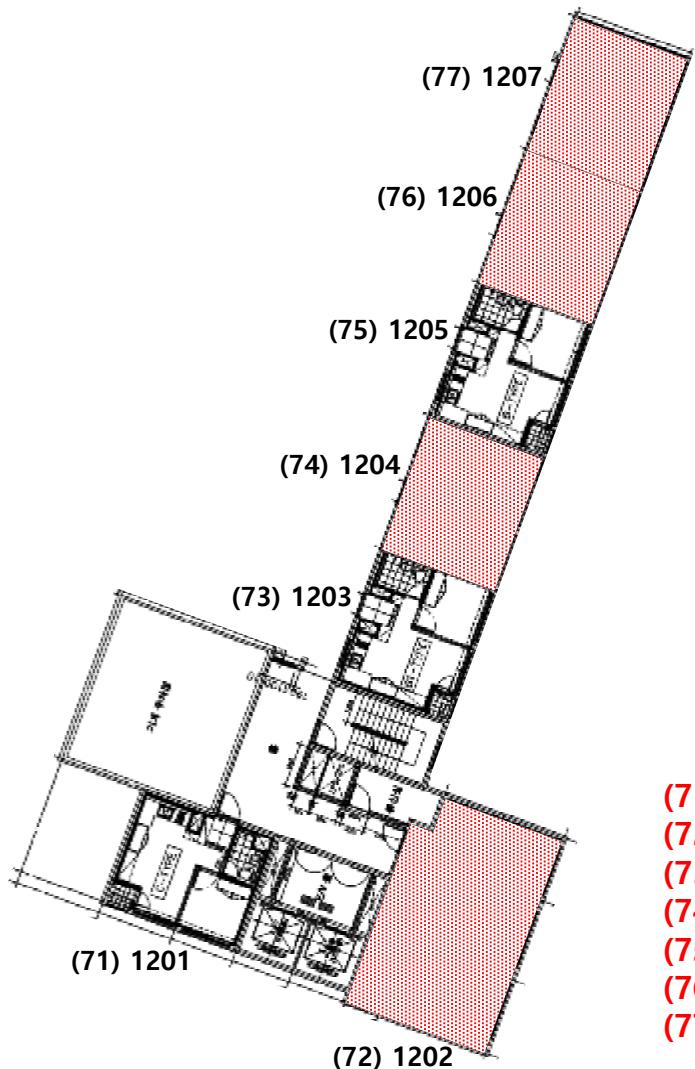
- (64) 제11층 제1101호 (전유면적: 24.71m²)
- (65) 제11층 제1102호 (전유면적: 51.49m²)
- (66) 제11층 제1103호 (전유면적: 25.31m²)
- (67) 제11층 제1104호 (전유면적: 25.77m²)
- (68) 제11층 제1105호 (전유면적: 25.77m²)
- (69) 제11층 제1106호 (전유면적: 25.77m²)
- (70) 제11층 제1107호 (전유면적: 25.58m²)

【 건물 이용상태 】

※ (64)~(70) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



本件

- (71) 제12층 제1201호 (전유면적: 24.71m^2)
- (72) 제12층 제1202호 (전유면적: 51.49m^2)
- (73) 제12층 제1203호 (전유면적: 25.31m^2)
- (74) 제12층 제1204호 (전유면적: 25.77m^2)
- (75) 제12층 제1205호 (전유면적: 25.77m^2)
- (76) 제12층 제1206호 (전유면적: 25.77m^2)
- (77) 제12층 제1207호 (전유면적: 25.58m^2)

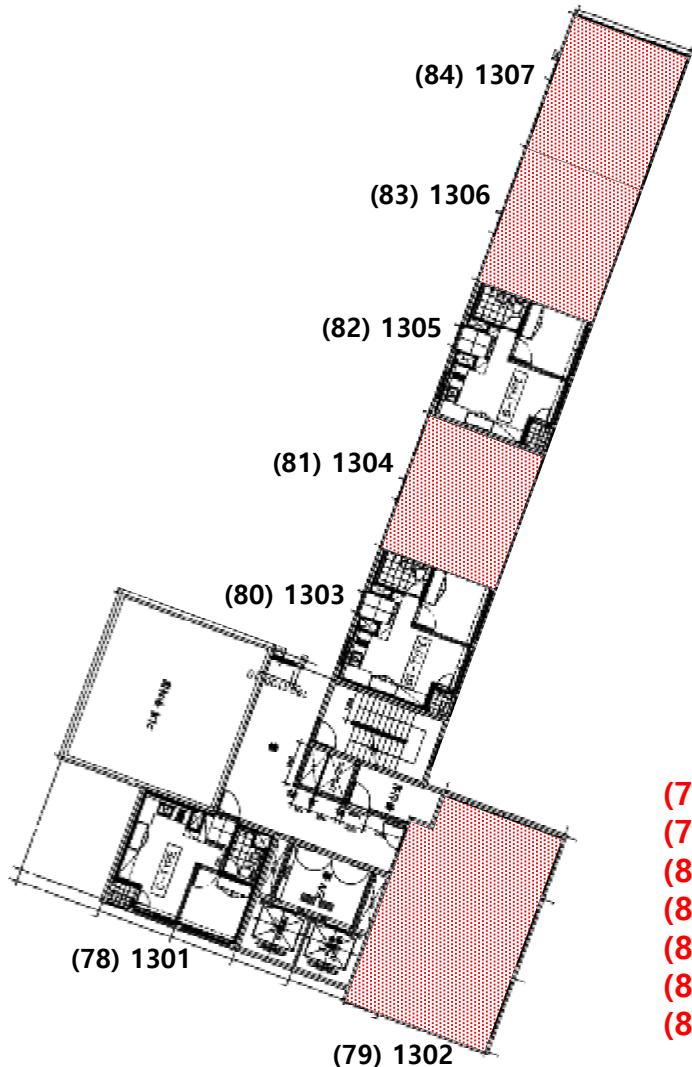
【제12층】

【 건물 이용상태 】

※ (71)~(77) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제13층】

本件

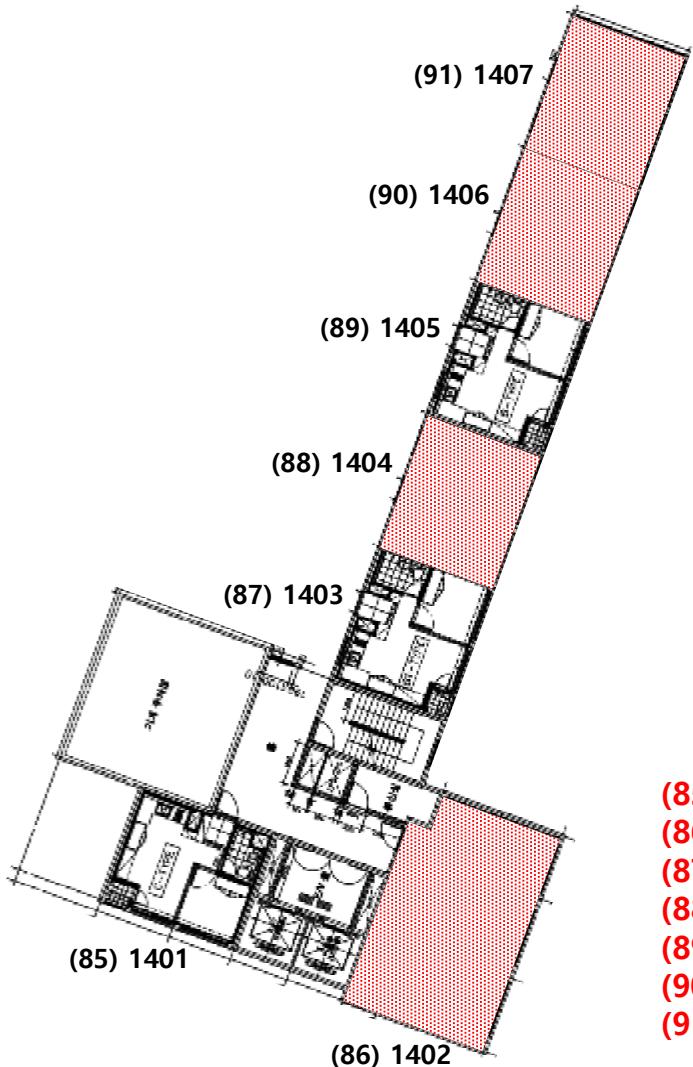
- (78) 제13층 제1301호 (전유면적: 24.71m^2)
- (79) 제13층 제1302호 (전유면적: 51.49m^2)
- (80) 제13층 제1303호 (전유면적: 25.31m^2)
- (81) 제13층 제1304호 (전유면적: 25.77m^2)
- (82) 제13층 제1305호 (전유면적: 25.77m^2)
- (83) 제13층 제1306호 (전유면적: 25.77m^2)
- (84) 제13층 제1307호 (전유면적: 25.58m^2)

【 건물 이용상태 】

※ (78)~(84) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



本件

- (85) 제14층 제1401호 (전유면적: 24.71m^2)
- (86) 제14층 제1402호 (전유면적: 51.49m^2)
- (87) 제14층 제1403호 (전유면적: 25.31m^2)
- (88) 제14층 제1404호 (전유면적: 25.77m^2)
- (89) 제14층 제1405호 (전유면적: 25.77m^2)
- (90) 제14층 제1406호 (전유면적: 25.77m^2)
- (91) 제14층 제1407호 (전유면적: 25.58m^2)

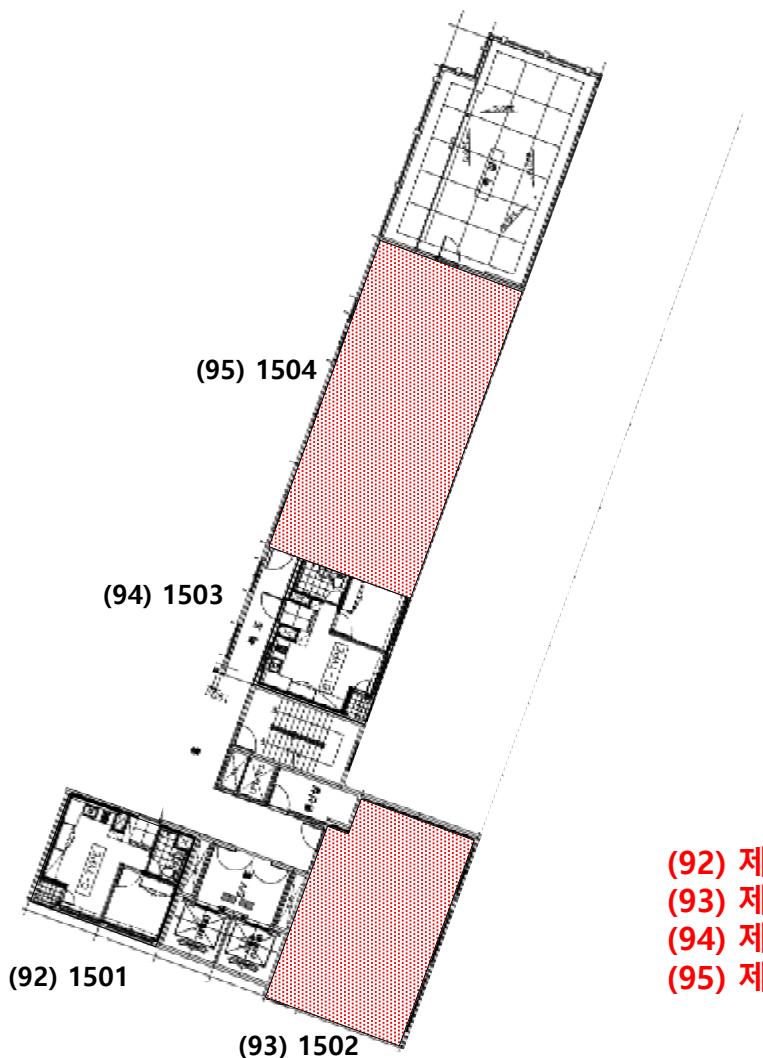
【제14층】

【 건물 이용상태 】

※ (85)~(91) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



本件

- (92) 제15층 제1501호 (전유면적: 24.71m^2)
- (93) 제15층 제1502호 (전유면적: 51.49m^2)
- (94) 제15층 제1503호 (전유면적: 25.31m^2)
- (95) 제15층 제1504호 (전유면적: 82.08m^2)

【제15층】

【 건물 이용상태 】

※ (92)~(95) : 주거용 오피스텔

사진용지



사진용지

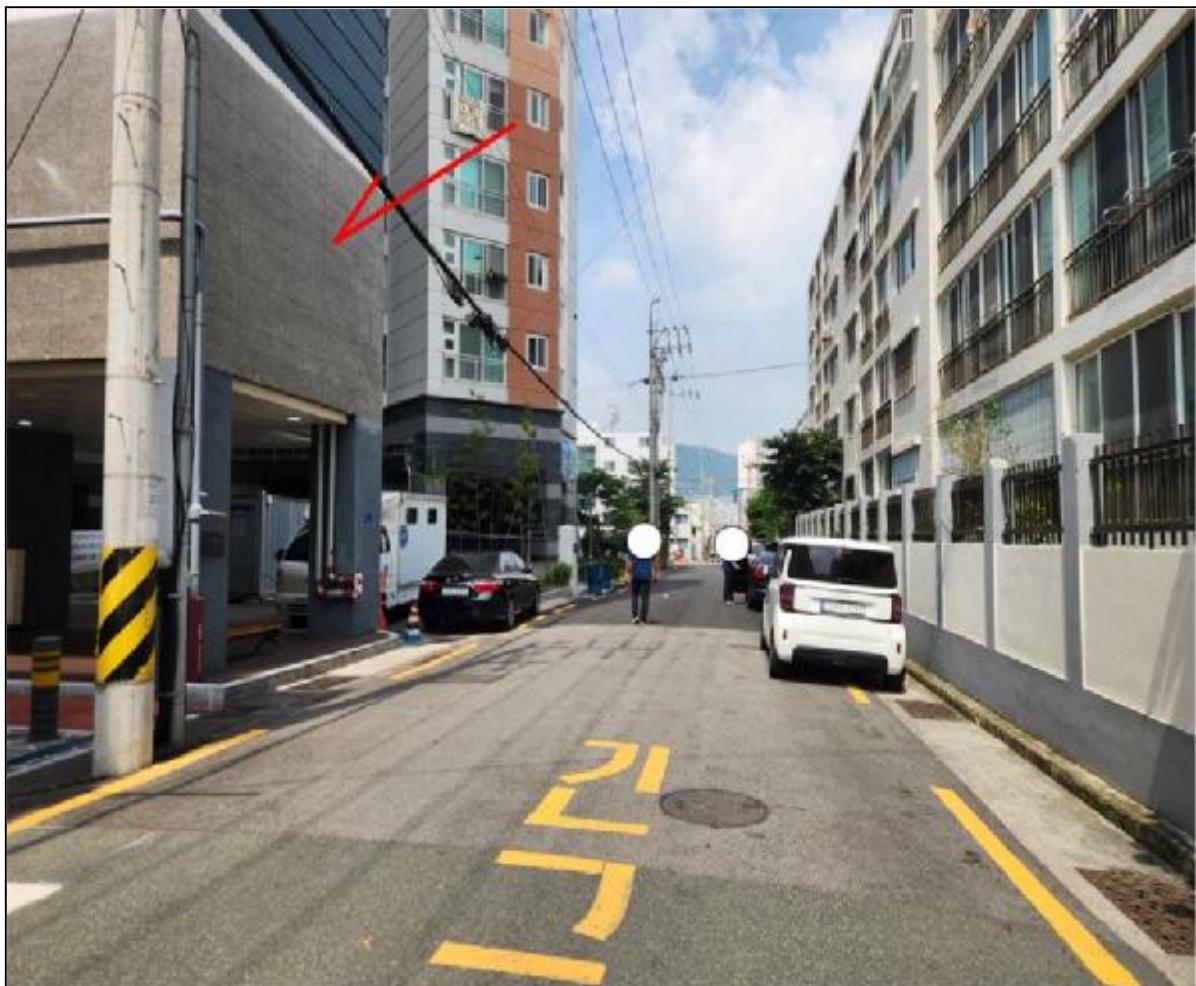


(D TYPE 내부전경)



(내부통로)

사진용지



(주위환경, 북동측 촬영)

(주) 나라감정평가법인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2025-0806-0008

시행일자 : 2025-08-11

수신 : 웰컴자산운용(주)

참조 :

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시
접수	일자 시간		
	번호		결재 · 공람
	처리 과정		
	담당자		

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-08-06자 귀 제 『 - 』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 영도구 영선동4가 1-1 소재 부동산』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라감정평가법인
대표이사 신재범

감정평가 보수료 청구서

웰컴자산운용(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2025-0806-0008

—금일천일십팔만일천육백원整 (₩10,181,600.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2025-08-06

건명 : 부산광역시 영도구 영선동4가 1-1 소재 부동산

청구내역

과 목	금 액	비 고
가. 감정평가 수수료	8,795,760	((15,062,000,000 × 6/10,000) × 0.8) + 1,566,000 = 8,795,760
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	349,600
	공부발급비	95,000
	특별용역비	0
	기타 실비	6,000
	실비 소계	460,600
소 계	9,256,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	925,600	소계 금액의 10%
합 계	10,181,600	
기납부 착수금	0	
정 산 청 구 액	10,181,600	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

* 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0806-0008"로 하여주시기 바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

* 송금처

하나은행.경복궁역 272-810012-22104 (주)나라감정평가법인

(주)나라감정평가법인
대표이사신재범