감 정 평 가 서

의 뢰 인	범곡, 수정, 수정3동, 부산동구, 범일5동, 초량, 백양, 동구중앙 새마을금고 이사장
건 명	부산광역시 남구 용호동 494-55번지 소재 부동산
감정서번호	072108-4-00370

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)감정평가법인 삼일 부산지사

TEL. 051-462-1031 FAX. 051-462-4031

(주)감정평가법인 삼일

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 영 훈 (인)

(주)감정평가법인 삼일 부산지사 지사장 조영섭 (서명또는인)

감정평가액	팔십칠억일천만원정(₩8,710,000,000.-)			
의 뢰 인	범곡새마을금고 이사장 외	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사 (수탁자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2021.09.02	2021.09.02	2021.09.06

감정평가내용	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
	구분건물	37개호	구분건물	37개호	-	8,710,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩8,710,000,000

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 나 기 영 (인)

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '용산초등학교' 서측 인근에 위치하는 현칭 '푸르미르' 제2층 제201호 외 36개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", 이 법률에 근거한 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 관련 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상 물건에 대한 감정평가액은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 결정하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021.09.02임.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

"감정평가에 관한 규칙" 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2021.09.02에 현장을 방문하여 시행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가방법 및 기타 참고사항

1. 감정평가방법

(1) 근거규정

< 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식) >

감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가방법은 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 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 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) >

감정평가업자는 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거, 제반입지조건, 주위환경, 배후지상태, 구분건물 층별·위치별 효용도와 건물의 구조 등 상태, 수요성 및 인근지역 내 동류형 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 임대차 거래의 은밀성 등으로 인하여 대상물건과 비교가능성 있는 임대사례등의 포착이 곤란한 바 "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 평가방법외 다른 평가방법에 의한 시산가격 비교·검토는 생략하였음.

2. 기타 참고사항

(1) 본건은 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여, 외부관찰 및 관련공부, 도면, 내부 사진 등에 의거 이용상태 등을 확인 하였으니 업무시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 평가대상물건의 개요

소재지	부산광역시 남구 용호동 494-55외 1필지		
건물명, 층, 호수	현칭 '푸르미르' 제2층 제201호 외 36개호		
용도	업무시설(오피스텔) 및 공동주택(아파트)	사용승인일	2020.02.14

구분		전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권
(1)	제2층 제201호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(2)	제2층 제202호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(3)	제2층 제204호	43.9057	18.354	62.2597	7.8525
(4)	제3층 제301호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(5)	제3층 제302호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(6)	제3층 제303호	71.1661	28.092	99.2581	12.728
(7)	제4층 제401호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(8)	제4층 제402호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(9)	제4층 제403호	71.1661	28.092	99.2581	12.728
(10)	제4층 제404호	43.9057	18.354	62.2597	7.8525
(11)	제5층 제501호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(12)	제5층 제502호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(13)	제5층 제503호	71.1661	28.092	99.2581	12.728
(14)	제6층 제601호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(15)	제6층 제602호	68.8458	26.2912	95.137	12.313

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권
(16)	제6층 제603호	71.1661	28.092	99.2581	12.728
(17)	제7층 제701호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(18)	제7층 제702호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(19)	제7층 제703호	71.1661	28.092	99.2581	12.728
(20)	제8층 제801호	66.5067	27.1589	93.6656	11.8947
(21)	제8층 제803호	71.1661	28.092	99.2581	12.728
(22)	제9층 제902호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(23)	제9층 제903호	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419
(24)	제10층 제1002호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(25)	제10층 제1003호	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419
(26)	제11층 제1101호	58.0590	23.1553	81.2143	10.3838
(27)	제11층 제1103호	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419
(28)	제11층 제1104호	37.2819	15.2307	52.5126	6.6678
(29)	제12층 제1202호	68.8458	26.2912	95.137	12.313
(30)	제12층 제1203호	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419
(31)	제12층 제1204호	37.2819	15.2307	52.5126	6.6678
(32)	제13층 제1301호	58.0590	23.1553	81.2143	10.3838
(33)	제13층 제1303호	60.0613	23.3618	83.4231	10.7419
(34)	제13층 제1304호	37.2819	15.2307	52.5126	6.6678
(35)	제14층 제1401호	61.4952	24.8354	86.3306	10.9984
(36)	제14층 제402호	74.0279	28.4443	102.4722	13.2398
(37)	제14층 제1403호	84.4939	31.9407	116.4346	15.1119

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 구분건물의 개황

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '용산초등학교' 서측 인근에 위치하는 현칭 '푸르미르' 제2층 제201호 외 36개호로서, 주변은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설, 소규모 점포, 시장 등으로 형성되어있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 바, 제반교통사정 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상14층건내 제2층 제201호 외 36개호로서,

- 외벽 : 석재붙임 및 드라이비트 마감, 페인팅마감 등.
- 내벽 : 벽지마감 등.
- 창호 : 샤시창구조임.

4. 이용상태

기호(1,3,4,6,7,9,10,11,13,14,16,17,19,20,21) : 업무시설(주거용 오피스텔임).

기호(2,5,8,12,15,18,22~37) : 공동주택(아파트)임.

5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비

위생설비 및 급배수설비, 화재경보 및 탐지설비, 승강기설비, 시스템에어컨 등이 되어있으며 가스보일러에 의한 난방구조임.

6. 토지이용계획 및 기타 공법상 관계

-

7. 공부와의 차이

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기　　타 : 없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

1. 개요

"감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 것을 말함.

2. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

평가대상부동산과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등 물적 유사성이 있는 거래사례는 다음과 같음.

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전용 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 / 사용승인일	비고
A	용호동 80-9	케렌시아	3/301	50.54	173,000,000 (@3,423,000/㎡)	2021.02.10 / 2018.11.20	오피스텔
B	용호동 370-21	미가	5/502	48.58	140,000,000 (@2,881,000/㎡)	2021.01.18 / 2019.06.28	오피스텔 (VAT별도)
C	용호동 487-10 외	정상네이처빌 5차	5/504	58.98	184,000,000 (@3,119,000/㎡)	2020.06.30 / 2019.12.26	오피스텔
D	용호동 494-55 외	푸르미르	3/304	43.9057	120,000,000 (@2,733,000/㎡)	2020.06.30 / 2020.02.14	오피스텔
E	용호동 487-10 외	정상네이처빌 5차	7/703	55.96	189,000,000 (@3,377,000/㎡)	2021.05.06 / 2019.12.26	아파트
F	용호동 494-11 외	대건팰리스	7/701	78.97	250,000,000 (@3,165,000/㎡)	2021.05.27 / 2019.04.26	아파트
G	용호동 494-57	엘리움	4/402	32.75	118,000,000 (@3,603,000/㎡)	2021.05.01 / 2017.06.21	아파트
H	용호동 494-55 외	푸르미르	12/1201	58.059	187,000,000 (@3,220,000/㎡)	2020.06.30 / 2020.02.14	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례중 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례로서 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례(D,H)를 선정함.

3. 사정보정

거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것으로 사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되어지는 바, 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

(1) 개요

시점수정은 거래사례와 기준시점간에 시간적 불일치에 따른 가치의 변동을 적절하게 보정하는 절차로서, 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 전국주택가격동향조사 아파트유형의 "매매가격지수-부산광역시(남구)" 를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정의 산정

본건기호	사례기호	지 역	유형	시점수정치
(1)~(37)	D,H	부산광역시 (남구)	아파트	$\frac{\text{2021년 07월}}{\text{2020년 06월}} = \frac{100.6}{84.3} = 1.19336$

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인비교 항목

개 별 요 인	
요 인 구 분	세 부 항 목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	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
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타조건	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인의 비교분석

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
1,3,4,7,10, 11,14,17,20	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

의 견	
외부요인	전반적으로 대등함.
내부요인	전반적으로 대등함.
호별요인	전반적으로 대등함.
기타요인	전반적으로 대등함.

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
6,9,13,16, 19,21	D	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040

의 견	
외부요인	전반적으로 대등함.
내부요인	전반적으로 대등함.
호별요인	본건이 라인별효용(조망 및 일조)에서 우세함.
기타요인	전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
2,5,8,12,15	H	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030

의 견	
외부요인	전반적으로 대등함.
내부요인	전반적으로 대등함.
호별요인	본건이 출별효용에서 열세이나, 라인별효용(조망 및 일조)에서 우세함.
기타요인	전반적으로 대등함.

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
18,22,23,24, 25,27,29,30,33	H	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

의 견	
외부요인	전반적으로 대등함.
내부요인	전반적으로 대등함.
호별요인	본건이 라인별효용(조망 및 일조)에서 우세함.
기타요인	전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
26,28,31,32,34	H	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

의 견	
외부요인	전반적으로 대등함.
내부요인	전반적으로 대등함.
호별요인	전반적으로 대등함.
기타요인	전반적으로 대등함.

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
35,36,37	H	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060

의 견	
외부요인	전반적으로 대등함.
내부요인	전반적으로 대등함.
호별요인	본건이 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교(㎡)		비준가격 (원)
						대상	사례	
(1)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(2)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.030	68.8458	58.059	273,000,000
(3)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	43.9057	43.9057	143,000,000
(4)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(5)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.030	68.8458	58.059	273,000,000
(6)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.040	71.1661	43.9057	241,000,000
(7)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(8)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.030	68.8458	58.059	273,000,000
(9)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.040	71.1661	43.9057	241,000,000
(10)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	43.9057	43.9057	143,000,000
(11)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(12)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.030	68.8458	58.059	273,000,000
(13)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.040	71.1661	43.9057	241,000,000
(14)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(15)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.030	68.8458	58.059	273,000,000
(16)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.040	71.1661	43.9057	241,000,000
(17)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(18)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	68.8458	58.059	278,000,000
(19)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.040	71.1661	43.9057	241,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교(㎡)		비준가격 (원)
						대상	사례	
(20)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	66.5067	43.9057	217,000,000
(21)	120,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.040	71.1661	43.9057	241,000,000
(22)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	68.8458	58.059	278,000,000
(23)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	60.0613	58.059	242,000,000
(24)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	68.8458	58.059	278,000,000
(25)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	60.0613	58.059	242,000,000
(26)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	58.0590	58.059	223,000,000
(27)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	60.0613	58.059	242,000,000
(28)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	37.2819	58.059	143,000,000
(29)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	68.8458	58.059	278,000,000
(30)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	60.0613	58.059	242,000,000
(31)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	37.2819	58.059	143,000,000
(32)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	58.0590	58.059	223,000,000
(33)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.050	60.0613	58.059	242,000,000
(34)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.000	37.2819	58.059	143,000,000
(35)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.060	61.4952	58.059	251,000,000
(36)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.060	74.0279	58.059	302,000,000
(37)	187,000,000	1.00	1.19336	1.00	1.060	84.4939	58.059	344,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 시세수준

구 분	시세수준(전유면적 기준)	출 처
오피스텔	@3,100,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡	인근 부동산 탐문 등
아파트	@3,800,000원/㎡ ~ @4,100,000원/㎡	
비고	개별요인(신축년도, 규모 등)에 따라 다소 상이함.	

2. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적	비고
1	용호동 370-21	미가	2/202	48.58	147,000,000 (@3,025,000/㎡)	2021.06.24	담보	오피스텔
2	용호동 494-11 외	대건팰리스	3/302	64.876	220,000,000 (@3,391,000/㎡)	2021.03.22	공매	오피스텔
3	용호동 494-57	엘리움	11/1103	42.77	148,000,000 (@3,460,000/㎡)	2019.07.24	담보	오피스텔
4	용호동 370-21	미가	10/1001	64.78	269,000,000 (@4,152,000/㎡)	2021.05.26	공매	아파트
5	용호동 494-11 외	대건팰리스	7/701	78.967	272,000,000 (@3,444,000/㎡)	2020.03.03	담보	아파트
6	용호동 494-57	엘리움	9/901	52.78	211,000,000 (@3,997,000/㎡)	2019.07.24	담보	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가격(비준가격)과 전술한 본건 시세수준, 인근 평가사례등 참고가격자료등과 비교할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명	동,호수	전유면적(㎡)	감정평가액의 결정(원)	단가(원/㎡)
(1)	현칭 '푸르미르'	제2층 제201호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(2)		제2층 제202호	68.8458	273,000,000	3,965,000
(3)		제2층 제204호	43.9057	143,000,000	3,257,000
(4)		제3층 제301호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(5)		제3층 제302호	68.8458	273,000,000	3,965,000
(6)		제3층 제303호	71.1661	241,000,000	3,386,000
(7)		제4층 제401호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(8)		제4층 제402호	68.8458	273,000,000	3,965,000
(9)		제4층 제403호	71.1661	241,000,000	3,386,000
(10)		제4층 제404호	43.9057	143,000,000	3,257,000
(11)		제5층 제501호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(12)		제5층 제502호	68.8458	273,000,000	3,965,000
(13)		제5층 제503호	71.1661	241,000,000	3,386,000
(14)		제6층 제601호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(15)		제6층 제602호	68.8458	273,000,000	3,965,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	건물명	동,호수	전유면적(㎡)	감정평가액의 결정(원)	단가(원/㎡)
(16)	현칭 '푸르미르'	제6층 제603호	71.1661	241,000,000	3,386,000
(17)		제7층 제701호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(18)		제7층 제702호	68.8458	278,000,000	4,038,000
(19)		제7층 제703호	71.1661	241,000,000	3,386,000
(20)		제8층 제801호	66.5067	217,000,000	3,263,000
(21)		제8층 제803호	71.1661	241,000,000	3,386,000
(22)		제9층 제902호	68.8458	278,000,000	4,038,000
(23)		제9층 제903호	60.0613	242,000,000	4,029,000
(24)		제10층 제1002호	68.8458	278,000,000	4,038,000
(25)		제10층 제1003호	60.0613	242,000,000	4,029,000
(26)		제11층 제1101호	58.0590	223,000,000	3,841,000
(27)		제11층 제1103호	60.0613	242,000,000	4,029,000
(28)		제11층 제1104호	37.2819	143,000,000	3,836,000
(29)		제12층 제1202호	68.8458	278,000,000	4,038,000
(30)		제12층 제1203호	60.0613	242,000,000	4,029,000
(31)		제12층 제1204호	37.2819	143,000,000	3,836,000
(32)		제13층 제1301호	58.0590	223,000,000	3,841,000
(33)		제13층 제1303호	60.0613	242,000,000	4,029,000
(34)		제13층 제1304호	37.2819	143,000,000	3,836,000
(35)		제14층 제1401호	61.4952	251,000,000	4,082,000
(36)		제14층 제402호	74.0279	302,000,000	4,080,000
(37)		제14층 제1403호	84.4939	344,000,000	4,071,000
합 계				8,710,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	부산광역시 남구 용호동 [도로명 주소] 부산광역시 남구 동명로146번길 60	494-55, 494-10	공동주택 업무시설	철근 콘크리트구조 (벽식구조, 일부라멘조) 평스라브지붕 14층				현칭 '푸르미르'
1	부산광역시 남구 용호동	494-55	대		276.7			
2	"	494-10	대		276.7			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947	11.8947		
				대지권	553.4			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	68.8458	68.8458	273,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313	12.313		
				대지권	553.4			

(주)감정평가법인 삼일

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	43.9057	43.9057	143,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 62.2597㎡)
				1,2. 소유권	7.8525	7.8525		
				대지권	553.4			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947	11.8947		
				대지권	553.4			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	68.8458	68.8458	273,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313	12.313		
				대지권	553.4			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	71.1661	71.1661	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 99.2581㎡)
				1,2.소유권	12.728	12.728		
				대지권	553.4			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947	11.8947		
				대지권	553.4			

(주)감정평가법인 삼일

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	68.8458	68.8458	273,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313			
				----------	---------	12.313		
				대지권	553.4			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	71.1661	71.1661	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 99.2581㎡)
				1,2.소유권	12.728			
				----------	---------	12.728		
				대지권	553.4			
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	43.9057	43.9057	143,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 62.2597㎡)
				1,2. 소유권	7.8525			
				----------	---------	7.8525		
				대지권	553.4			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947			
				----------	---------	11.8947		
				대지권	553.4			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	68.8458	68.8458	273,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313			
				----------	---------	12.313		
				대지권	553.4			

(주)감정평가법인 삼일

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	71.1661	71.1661	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 99.2581㎡)
				1,2.소유권	12.728			
				----------	---------	12.728		
				대지권	553.4			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947			
				----------	---------	11.8947		
				대지권	553.4			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	68.8458	68.8458	273,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313			
				----------	---------	12.313		
				대지권	553.4			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	71.1661	71.1661	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 99.2581㎡)
				1,2.소유권	12.728			
				----------	---------	12.728		
				대지권	553.4			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947			
				----------	---------	11.8947		
				대지권	553.4			

(주)감정평가법인 삼일

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	68.8458	68.8458	278,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313			
				----------	---------	12.313		
				대지권	553.4			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	71.1661	71.1661	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 99.2581㎡)
				1,2.소유권	12.728			
				----------	---------	12.728		
				대지권	553.4			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	66.5067	66.5067	217,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 93.6656㎡)
				1,2.소유권	11.8947			
				----------	---------	11.8947		
				대지권	553.4			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	71.1661	71.1661	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 99.2581㎡)
				1,2.소유권	12.728			
				----------	---------	12.728		
				대지권	553.4			
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	68.8458	68.8458	278,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313			
				----------	---------	12.313		
				대지권	553.4			

(주)감정평가법인 삼일

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	60.0613	60.0613	242,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 83.4231㎡)
				1,2.소유권	10.7419			
				----------	---------	10.7419		
				대지권	553.4			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	68.8458	68.8458	278,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
				1,2.소유권	12.313			
				----------	---------	12.313		
				대지권	553.4			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	60.0613	60.0613	242,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 83.4231㎡)
				1,2.소유권	10.7419			
				----------	---------	10.7419		
				대지권	553.4			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	58.059	58.059	223,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 81.2143㎡)
				1,2.소유권	10.3838			
				----------	---------	10.3838		
				대지권	553.4			
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	60.0613	60.0613	242,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 83.4231㎡)
				1,2.소유권	10.7419			
				----------	---------	10.7419		
				대지권	553.4			

(주)감정평가법인 삼일

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호 1,2. 소유권 대지권	37.2819 6.6678 553.4	37.2819 6.6678	143,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 52.5126㎡)
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호 1,2.소유권 대지권	68.8458 12.313 553.4	68.8458 12.313	278,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 95.137㎡)
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호 1,2.소유권 대지권	60.0613 10.7419 553.4	60.0613 10.7419	242,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 83.4231㎡)
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호 1,2. 소유권 대지권	37.2819 6.6678 553.4	37.2819 6.6678	143,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 52.5126㎡)
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호 1,2.소유권 대지권	58.059 10.3838 553.4	58.059 10.3838	223,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 81.2143㎡)

(주)감정평가법인 삼일

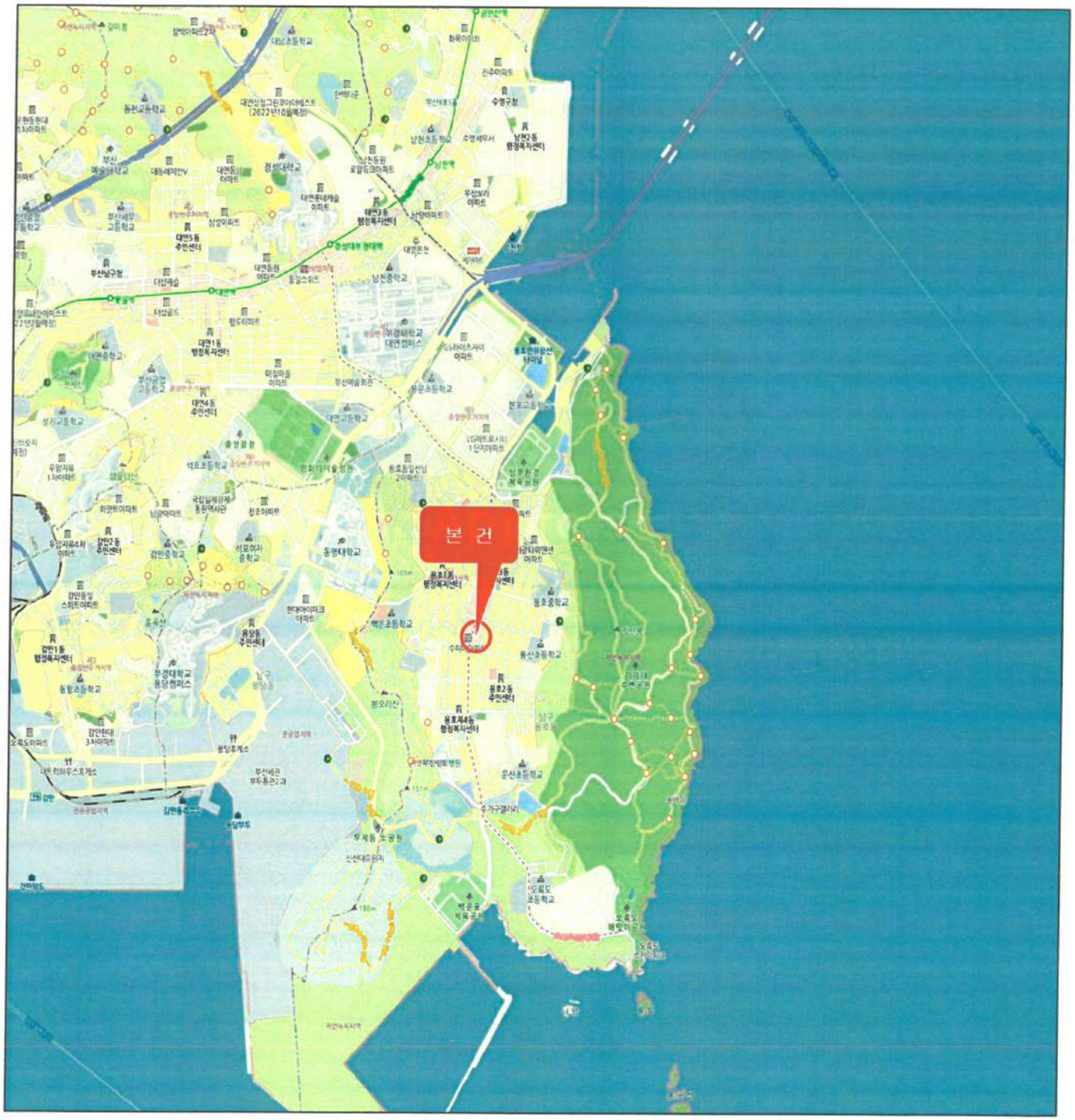
구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호 1,2.소유권 대지권	60.0613 10.7419 553.4	60.0613 10.7419	242,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 83.4231㎡)
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호 1,2. 소유권 대지권	37.2819 6.6678 553.4	37.2819 6.6678	143,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 52.5126㎡)
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호 1,2.소유권 대지권	61.4952 10.9984 553.4	61.4952 10.9984	251,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 86.3306㎡)
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호 1,2.소유권 대지권	74.0279 13.2398 553.4	74.0279 13.2398	302,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 102.4722㎡)
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호 1,2.소유권 대지권	84.4939 15.1119 553.4	84.4939 15.1119	344,000,000	비준가액 (집합건축물 대장산 전체면적 116.4346㎡)
	합 계						₩8,710,000,000.-	

(주)감정평가법인 삼일

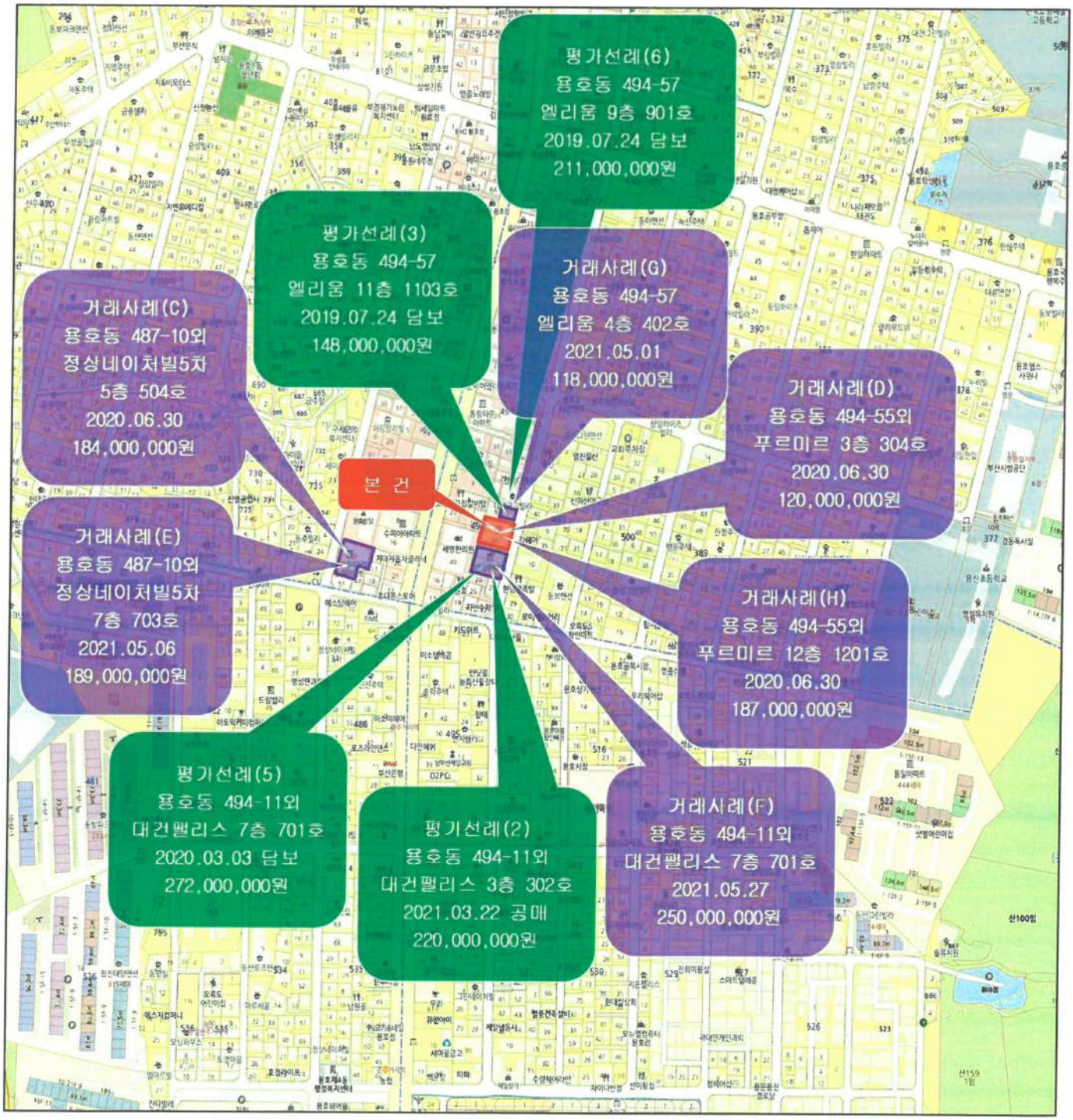
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 494-55



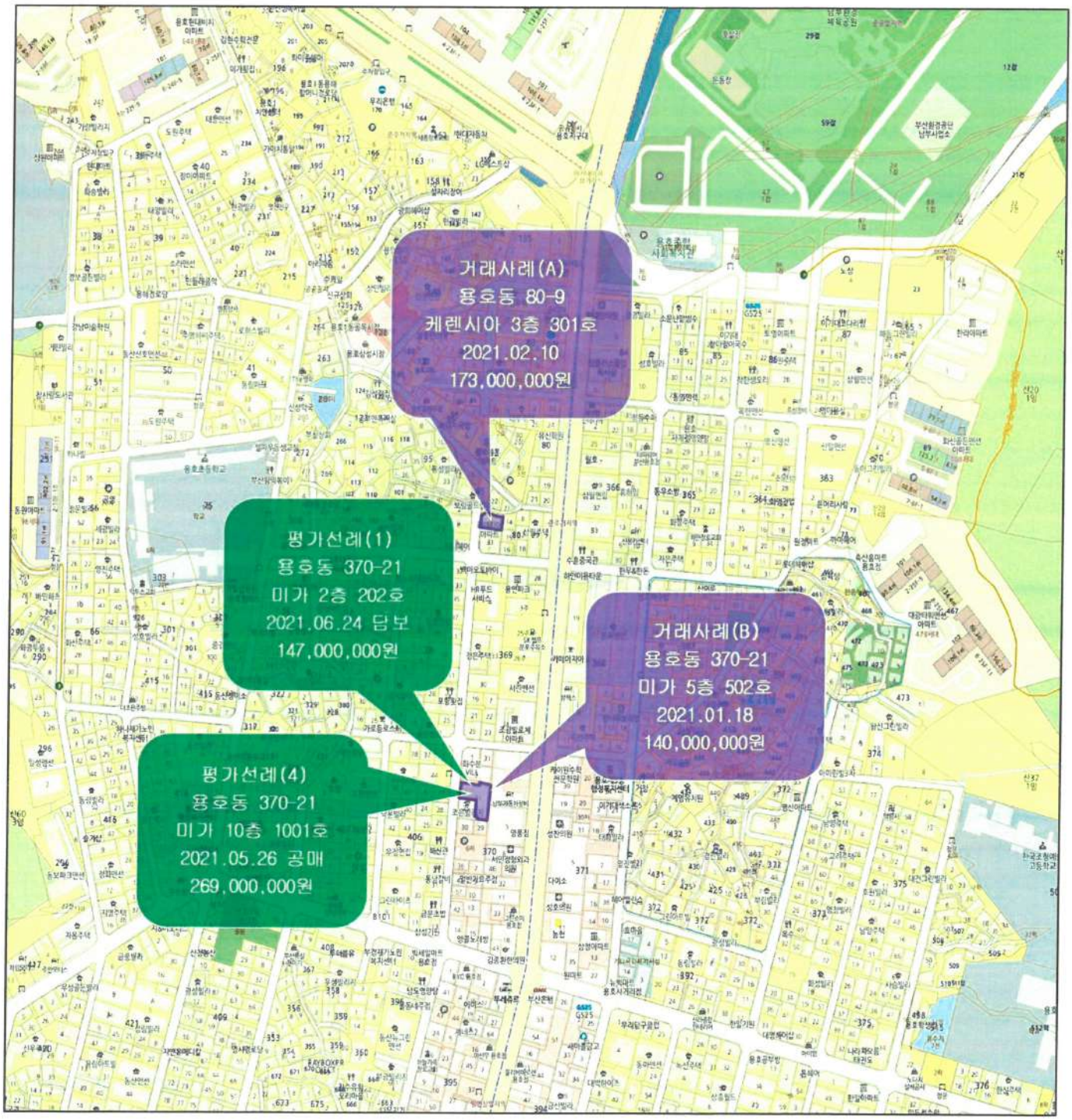
상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 494-55



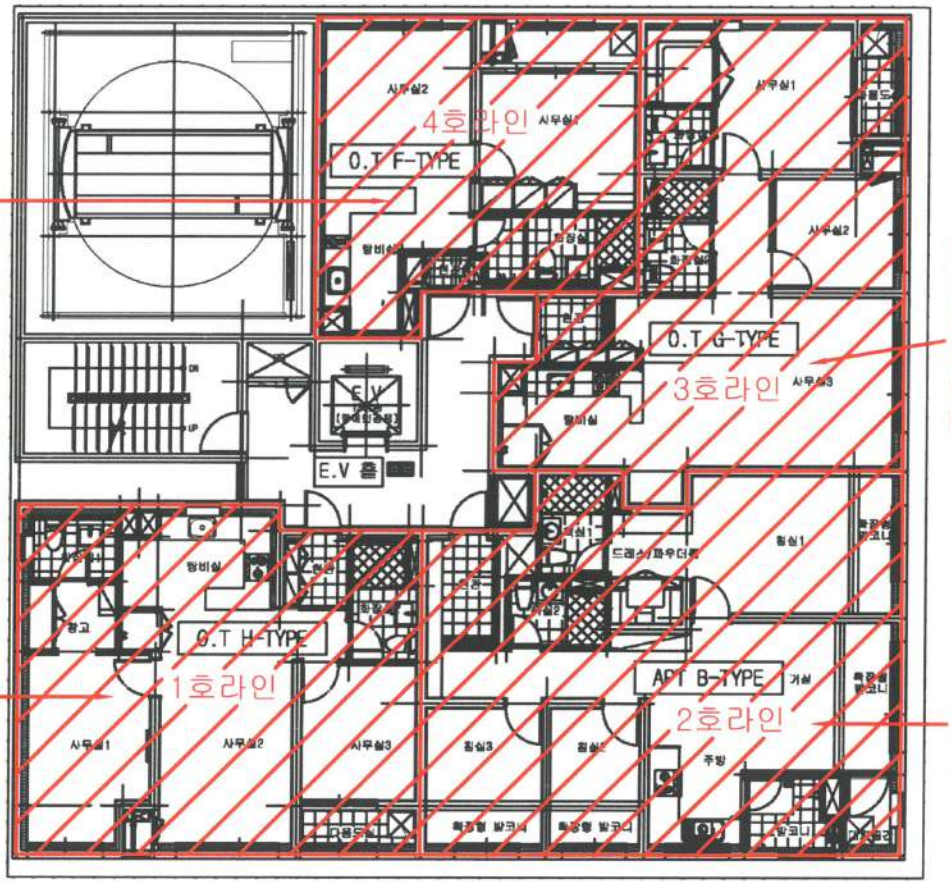
상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 494-55



건물개황도 및 임대상황표

< 현칭 '푸르미르' 제2~8층 호별배치도 >



(3)2층 204호
(10)4층 404호

(6)3층 303호
(9)4층 403호
(13)5층 503호
(16)6층 603호
(19)7층 703호
(21)8층 803호

(1)2층 201호
(4)3층 301호
(7)4층 401호
(11)5층 501호
(14)6층 601호
(17)7층 701호
(20)8층 801호

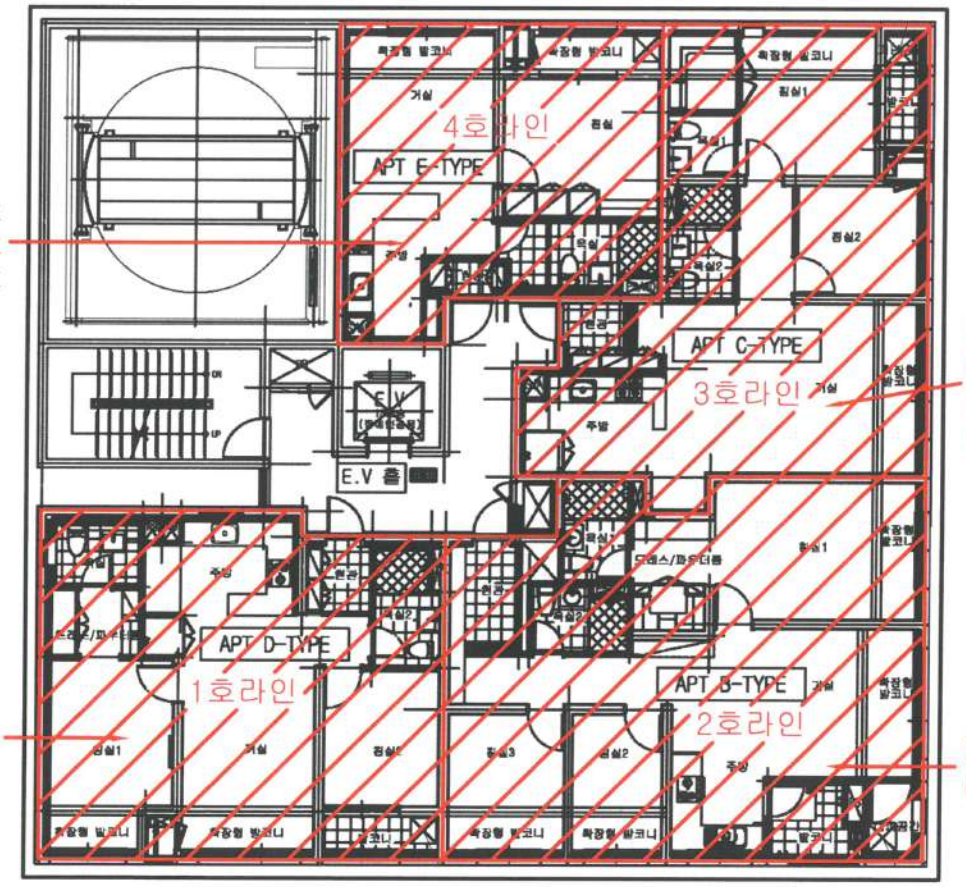
(2)2층 202호
(5)3층 302호
(8)4층 402호
(12)5층 502호
(15)6층 602호
(18)7층 702호

임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		· 임대차 보증금	월 임 대 료	
의뢰인 요청에 의거 임대차 내용 조사는 생략하였음.				

건물개황도 및 임대상황표

< 현칭 '푸르미르' 제9~13층 호별배치도 >

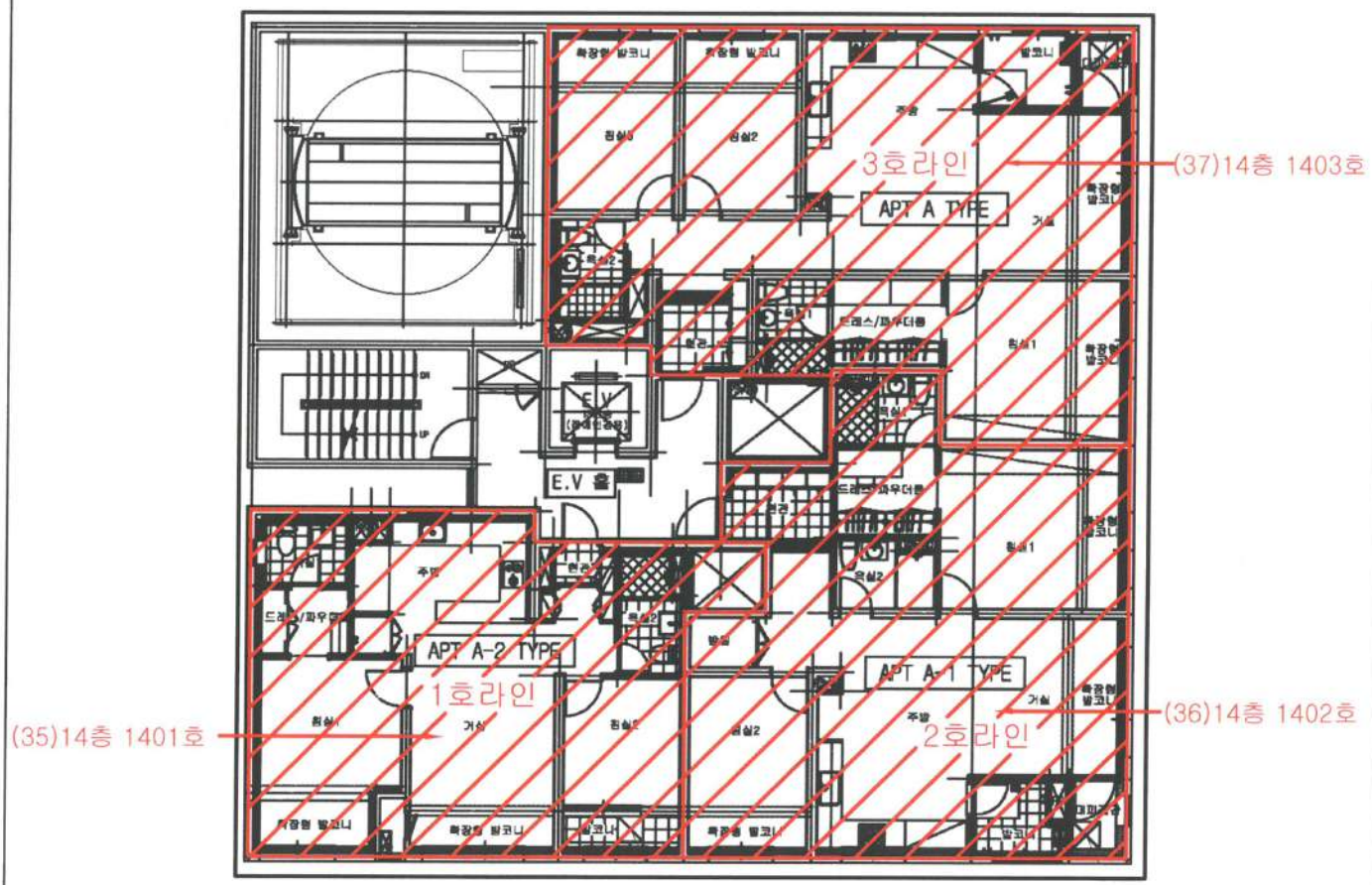


임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차 보증금	월 임 대 료	
의뢰인 요청에 의거 임대차 내용 조사는 생략하였음.				

건물개황도 및 임대상황표

< 현칭 '푸르미르' 제14층 호별배치도 >



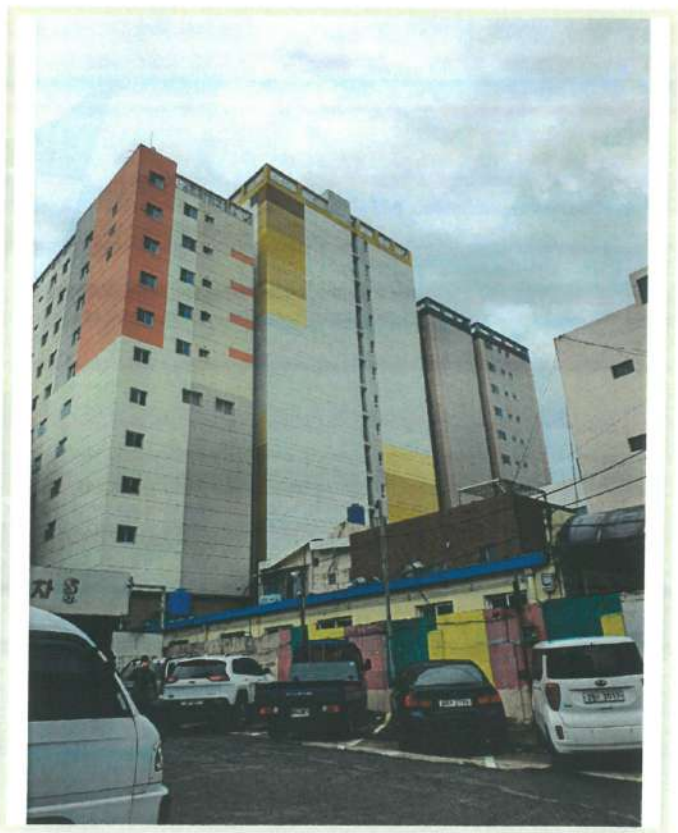
임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차 보증금	월 임 대 료	
의뢰인 요청에 의거 임대차 내용 조사는 생략하였음.				

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

(주)감정평가법인 삼일

사 진 용 지



1호라인(오피스텔) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)



2호라인(아파트) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)

사 진 용 지



3호라인(오피스텔) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)



4호라인(오피스텔) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)

사 진 용 지



1호라인(아파트) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)



3호라인(아파트) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)

사 진 용 지



4호라인(아파트) 내부전경(촬영일자:2020.04.08)

(주)감정평가법인 삼일