

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 블레싱에이엠씨 소유물건(2024타경51907)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 정유나

감정서번호 : BS2403-006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

정유진

(인)

감정평가액	팔십육억칠천팔백육십만원정 (₩8,678,600,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 정유나		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 블레싱에이엠씨 (2024타경51907)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024. 03. 15	2024. 03. 15	2024. 03. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	32개호	구분건물	32개호	-	8,678,600,000
		이	하	여	백	
합계						₩8,678,600,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 '유락여자중학교' 북동측 인근에 위치하는 '더 블레싱 동래' 제지1층 제비101호 외 31개 호수에 대한 법원경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 3월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 3월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.
- ② 일련번호(1) <지하1층 비101호>는 공동현관 잠금장치로 외부에서 고객이 접근하기 불편하며 지하 기계실로 인한 소음 등이 발생하니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 제1층 제비101호 외 31개호	
도로명주소	부산광역시 동래구 차밭골로21번길 14	
	주용도	업무시설
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2020.12.14
	건물규모	층수 지하 1층/지상 14층 연면적 2,663.96 m ²
비고	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	지1/비101	제1종 근린생활시설 (세탁소)	11.1	5.0182	16.1182	1.96	68.87
2	2/201	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
3	2/202	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
4	3/301	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
5	3/302	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
6	4/401	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
7	4/402	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
8	5/501	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
9	5/502	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
10	6/601	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
11	6/602	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
12	7/701	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
13	7/702	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
14	8/801	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
15	8/802	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
16	9/901	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
17	9/902	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
18	10/1001	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
19	10/1002	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
20	10/1003	업무시설 (오피스텔)	43.59	16.8939	60.4839	7.68	72.07
21	11/1101	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
22	11/1102	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
23	11/1103	업무시설 (오피스텔)	43.59	16.8939	60.4839	7.68	72.07
24	12/1201	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
25	12/1202	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
26	12/1203	업무시설 (오피스텔)	43.59	16.8939	60.4839	7.68	72.07
27	13/1301	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
28	13/1302	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
29	13/1303	업무시설 (오피스텔)	43.59	16.8939	60.4839	7.68	72.07
30	14/1401	업무시설 (오피스텔)	62.71	24.5989	87.3089	11.05	71.83
31	14/1402	업무시설 (오피스텔)	68.12	24.9882	93.1082	12	73.16
32	14/1403	업무시설 (오피스텔)	43.59	16.8939	60.4839	7.68	72.07
합계 (32개호)			1,929.84	734.12	2,663.96	340.01	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	온천동 435-1외	2/20*	근린생활 시설 (의원)	110.7	175,000,000 (@1,580,000)	2023.08.07 (1996.03.27)	-
#2	온천동 1841	301/ 지2/B20*	제1종근린 생활시설 (소매점)	93.3314	93,382,728 (@1,000,000)	2023.05.03 (2019.06.14)	현황 지상
#3	온천동 182-7	7/71*	업무시설 (오피스텔)	36.8654	168,859,000 (@4,580,000)	2023.06.09 (2019.08.28)	-
#4	온천동 155-10외	17/170*	업무시설 (오피스텔)	47.3961	220,000,000 (@4,640,000)	2023.11.30 (2018.10.31)	-
#5	온천동 1850	108/ 8/80*	업무시설 (오피스텔)	28.378	136,000,000 (@4,790,000)	2024.02.22 (2021.12.06)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#6	온천동 1850	108/ 12/120*	업무시설 (오피스텔)	28.378	137,000,000 (@4,830,000)	2023.12.04 (2021.12.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

< 사례 #3 > : 일련번호 (2) ~ (32)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 (매장:집합)	0.327% (1.00327)	거래시점 / 기준시점	2023.08.07/ 2024.03.15
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 부산 온천장 2023년 03분기 : 0.06 2023년 04분기 : 0.16 2024년 01분기 : 0.16 (2023년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0006 \times 55 \div 92) \times (1+0.0016) \times (1+0.0016 \times 75 \div 92) \approx 1.00327$

■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 조사·발표하는 "오피스텔 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 (오피스텔:주거용)	-2.648% (0.97352)	거래시점 / 기준시점	2023.06.09/ 2024.03.15
		매매가격지수	2023.06.09 매매 가격지수 (적용:2024년5월) : 102.35 2024.03.15 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.64
		산식	시점수정치 : $99.64 \div 102.35 \approx 0.97352$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (2)~(32) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 가치형서요인 비교

일련번호	호수	개별요인				개별요인(누계)	비교내용
		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인		
1	비101	0.98	1.04	0.65	1.00	0.662	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 및 고객의 접근성 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.
2	201	0.98	1.02	0.98	1.00	0.980	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 열세하여 종합적으로 열세함.
3	202	0.98	1.02	0.98	1.00	0.980	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 열세하여 종합적으로 열세함.
4	301	0.98	1.02	0.99	1.00	0.990	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 열세하여 종합적으로 열세함.
5	302	0.98	1.02	0.99	1.00	0.990	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 열세하여 종합적으로 열세함.
6	401	0.98	1.02	1.00	1.00	1.000	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 대등하여 종합적으로 대등함.
7	402	0.98	1.02	1.00	1.00	1.000	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 대등하여 종합적으로 대등함.
8	501	0.98	1.02	1.00	1.00	1.000	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 대등하여 종합적으로 대등함.
9	502	0.98	1.02	1.00	1.00	1.000	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 열세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 대등하여 종합적으로 대등함.
10	601	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	호수	개별요인				개별요인(누계)	비교내용
		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인		
11	602	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
12	701	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
13	702	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
14	801	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
15	802	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
16	901	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
17	902	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
18	1001	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
19	1002	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
20	1003	0.98	1.02	1.01	1.00	1.010	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
21	1101	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
22	1102	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로의 폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	호수	개별요인				개별요인 (누계)	비교내용
		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인		
23	1103	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
24	1201	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
25	1202	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
26	1203	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
27	1301	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
28	1302	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
29	1303	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
30	1401	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
31	1402	0.98	1.02	1.03	1.00	1.030	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세, 전유면적(규모) 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.
32	1403	0.98	1.02	1.02	1.00	1.020	단지외부요인(가로폭 등)에서 열세하고, 내부요인(사용승인일 등)에서 우세하고, 호별요인(층별효용 등에서 우세)에서 우세하여 종합적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일 련 번 호	층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	지하1/ 비101	11.1	#1	1,580,000	1.000	1.00327	0.662	1,049,380	11,648,118	11,600,000
2	2/201	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	0.980	4,369,547	274,014,292	274,000,000
3	2/202	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	0.980	4,369,547	297,653,541	298,000,000
4	3/301	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	0.990	4,414,134	276,810,343	277,000,000
5	3/302	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	0.990	4,414,134	300,690,808	301,000,000
6	4/401	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.000	4,458,721	279,606,393	280,000,000
7	4/402	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.000	4,458,721	303,728,074	304,000,000
8	5/501	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.000	4,458,721	279,606,393	280,000,000
9	5/502	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.000	4,458,721	303,728,074	304,000,000
10	6/601	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	282,402,444	282,000,000
11	6/602	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	306,765,340	307,000,000
12	7/701	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	282,402,444	282,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
13	7/702	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	306,765,340	307,000,000
14	8/801	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	282,402,444	282,000,000
15	8/802	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	306,765,340	307,000,000
16	9/901	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	285,198,558	285,000,000
17	9/902	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	309,802,675	310,000,000
18	10/ 1001	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	285,198,558	285,000,000
19	10/ 1002	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	309,802,675	310,000,000
20	10/ 1003	43.59	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.010	4,503,308	196,299,195	196,000,000
21	11/ 1101	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	287,994,608	288,000,000
22	11/ 1102	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	312,839,941	313,000,000
23	11/ 1103	43.59	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	198,242,786	198,000,000
24	12/ 1201	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	287,994,608	288,000,000
25	12/ 1202	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	312,839,941	313,000,000
26	12/ 1203	43.59	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	198,242,786	198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
27	13/ 1301	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	287,994,608	288,000,000
28	13/ 1302	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	312,839,941	313,000,000
29	13/ 1303	43.59	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	198,242,786	198,000,000
30	14/ 1401	62.71	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	287,994,608	288,000,000
31	14/ 1402	68.12	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.030	4,592,483	312,839,941	313,000,000
32	14/ 1403	43.59	#3	4,580,000	1.000	0.97352	1.020	4,547,896	198,242,786	198,000,000
합계		1,929.84	-	-	-	-	-	-	-	8,678,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
주거용 오피스텔	4,500,000	-
근린생활시설(지하)	1,000,000	-

2. 본건 평가사례

본 건		전례1	전례2	전례3	전례4
일련 번호	층/호수	2020-12-31 (담보)	2021-01-27 (담보)	2021-02-17 (담보)	2021-06-04 (법원경매)(취하)
		감정평가액	감정평가액	감정평가액	감정평가액
1	지하1/ 비101	26,000,000	-	-	-
2	2/201	309,000,000	301,000,000	-	-
3	2/202	336,000,000	327,000,000	-	-
4	3/301	309,000,000	308,000,000	-	-
5	3/302	336,000,000	334,000,000	-	-
6	4/401	309,000,000	311,000,000	-	-
7	4/402	336,000,000	338,000,000	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건		전례1	전례2	전례3	전례4
일련 번호	층/호수	2020-12-31 (담보)	2021-01-27 (담보)	2021-02-17 (담보)	2021-06-04 (법원경매)(취하)
		감정평가액	감정평가액	감정평가액	감정평가액
8	5/501	309,000,000	314,000,000	-	-
9	5/502	336,000,000	341,000,000	-	-
10	6/601	309,000,000	318,000,000	-	-
11	6/602	336,000,000	345,000,000	-	-
12	7/701	309,000,000	318,000,000	-	-
13	7/702	336,000,000	345,000,000	-	-
14	8/801	309,000,000	318,000,000	-	-
15	8/802	336,000,000	345,000,000	-	-
16	9/901	309,000,000	318,000,000	-	-
17	9/902	336,000,000	345,000,000	-	-
18	10/1001	319,000,000	318,000,000	-	-
19	10/1002	346,000,000	345,000,000	-	-
20	10/1003	221,000,000	216,000,000	-	-
21	11/1101	319,000,000	318,000,000	-	394,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건		전례1	전례2	전례3	전례4
일련 번호	층/호수	2020-12-31 (담보)	2021-01-27 (담보)	2021-02-17 (담보)	2021-06-04 (법원경매)(취하)
		감정평가액	감정평가액	감정평가액	감정평가액
22	11/1102	346,000,000	345,000,000	-	428,000,000
23	11/1103	221,000,000	216,000,000	-	274,000,000
24	12/1201	319,000,000	318,000,000	-	394,000,000
25	12/1202	346,000,000	-	350,000,000	428,000,000
26	12/1203	221,000,000	-	220,000,000	274,000,000
27	13/1301	319,000,000	-	320,000,000	394,000,000
28	13/1302	346,000,000	-	350,000,000	428,000,000
29	13/1303	221,000,000	-	220,000,000	274,000,000
30	14/1401	319,000,000	-	320,000,000	394,000,000
31	14/1402	346,000,000	-	350,000,000	428,000,000
32	14/1403	221,000,000	-	220,000,000	274,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
(1)	온천동 1850 108/25/250*	업무시설 (오피스텔)	80.955	453,000,000	2024.02.28	법원경매
				(@5,600,000)		
(2)	온천동1350 지1/B0*	제2종근린 생활시설 (제조업소)	106.145	103,000,000	2022.05.31	담보
				(@970,000)		
(3)	온천동480-18 5/50*	업무시설 (오피스텔)	22.02	102,000,000	2023.11.28	법원경매
				(@4,630,000)		
(4)	온천동345-5 5/50*	업무시설 (오피스텔)	60.62	292,000,000	2023.07.15	법원경매
				(@4,820,000)		
(5)	온천동180-14 4/40*	업무시설 (오피스텔)	32.8324	197,000,000	2024.01.23	법원경매
				(@6,000,000)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 동래구 2023년 03월 ~ 2024년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	289,000,000	273,099,999	94.5	3	1	33.3
오피스텔(주거)	5,494,000,000	3,447,329,690	62.7	208	25	12.0
근린상가	10,216,250,355	7,006,366,111	68.6	27	7	25.9

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1 제지1층 제비101호	11.1	1.96	11,600,000
2 제2층 제201호	62.71	11.05	274,000,000
3 제2층 제202호	68.12	12	298,000,000
4 제3층 제301호	62.71	11.05	277,000,000
5 제3층 제302호	68.12	12	301,000,000
6 제4층 제401호	62.71	11.05	280,000,000
7 제4층 제402호	68.12	12	304,000,000
8 제5층 제501호	62.71	11.05	280,000,000
9 제5층 제502호	68.12	12	304,000,000
10 제6층 제601호	62.71	11.05	282,000,000
11 제6층 제602호	68.12	12	307,000,000
12 제7층 제701호	62.71	11.05	282,000,000
13 제7층 제702호	68.12	12	307,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

	평가대상			감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
14	제8층 제801호	62.71	11.05	282,000,000
15	제8층 제802호	68.12	12	307,000,000
16	제9층 제901호	62.71	11.05	285,000,000
17	제9층 제902호	68.12	12	310,000,000
18	제10층 제1001호	62.71	11.05	285,000,000
19	제10층 제1002호	68.12	12	310,000,000
20	제10층 제1003호	43.59	7.68	196,000,000
21	제11층 제1101호	62.71	11.05	288,000,000
22	제11층 제1102호	68.12	12	313,000,000
23	제11층 제1103호	43.59	7.68	198,000,000
24	제12층 제1201호	62.71	11.05	288,000,000
25	제12층 제1202호	68.12	12	313,000,000
26	제12층 제1203호	43.59	7.68	198,000,000
27	제13층 제1301호	62.71	11.05	288,000,000
28	제13층 제1302호	68.12	12	313,000,000
29	제13층 제1303호	43.59	7.68	198,000,000
30	제14층 제1401호	62.71	11.05	288,000,000
31	제14층 제1402호	68.12	12	313,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
32	제14층 제1403호	43.59	7.68	198,000,000
합계		1,929.84	340.01	8,678,600,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

-

끝.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
① 1	부산광역시 동래구 온천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 차밭골로 21번길 14 상동	440-11 더 블레싱 동래 440-11	업무시설 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층					
				지1층 1층 2층 ~ 9층 각 10층 ~ 14층 각	86.19 100.66 171.62 220.83				
				일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	340 11.1		11.1	11,600,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 16.1182㎡
				소유권 ① x---- 대지권	11.1 340 x---- 1,929.84		1.96		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호					
				제2층 제201호	62.71		62.71	274,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권 ① x---- 대지권	62.71 340 x---- 1,929.84		11.05		
				(내) 토지·건물				배분내역	
				토 지 :				3,248,000	
				건 물 :				8,352,000	
				(내) 토지·건물				배분내역	
				토 지 :				76,720,000	
				건 물 :				197,280,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	68.12	68.12	298,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,440,000 214,560,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	62.71	62.71	277,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,560,000 199,440,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	68.12	68.12	301,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,280,000 216,720,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
6				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	62.71	62.71	280,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,400,000 201,600,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	68.12	68.12	304,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,120,000 218,880,000	
8				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	62.71	62.71	280,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,400,000 201,600,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
9				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	68.12	68.12	304,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x----	340 x----	12		
				대지권	1,929.84			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,120,000	
						건 물 :	218,880,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	62.71	62.71	282,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x----	340 x----	11.05		
				대지권	1,929.84			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	78,960,000	
						건 물 :	203,040,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	68.12	68.12	307,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x----	340 x----	12		
				대지권	1,929.84			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,960,000	
						건 물 :	221,040,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
12				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	62.71	62.71	282,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x----	11.05		
					1,929.84			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		78,960,000	
					건 물 :		203,040,000	
13				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	68.12	68.12	307,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x----	12		
					1,929.84			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,960,000	
					건 물 :		221,040,000	
14				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	62.71	62.71	282,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x----	11.05		
					1,929.84			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		78,960,000	
					건 물 :		203,040,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
15				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	68.12	68.12	307,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x----	340 x----	12		
				대지권	1,929.84			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,960,000	
						건 물 :	221,040,000	
16				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	62.71	62.71	285,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x----	340 x----	11.05		
				대지권	1,929.84			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	79,800,000	
						건 물 :	205,200,000	
17				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	68.12	68.12	310,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x----	340 x----	12		
				대지권	1,929.84			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	86,800,000	
						건 물 :	223,200,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
18				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	62.71	62.71	285,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		79,800,000	
					건 물 :		205,200,000	
19				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	68.12	68.12	310,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		86,800,000	
					건 물 :		223,200,000	
20				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	43.59	43.59	196,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.4839㎡
				소유권	43.59			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	7.68		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		54,880,000	
					건 물 :		141,120,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
21				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	62.71	62.71	288,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,640,000 207,360,000	
22				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	68.12	68.12	313,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 87,640,000 225,360,000	
23				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	43.59	43.59	198,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.4839㎡
				소유권	43.59			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	7.68		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,440,000 142,560,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
24				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	62.71	62.71	288,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,640,000 207,360,000	
25				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	68.12	68.12	313,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 87,640,000 225,360,000	
26				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	43.59	43.59	198,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.4839㎡
				소유권	43.59			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	7.68		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,440,000 142,560,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
27				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	62.71	62.71	288,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,640,000 207,360,000	
28				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	68.12	68.12	313,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 87,640,000 225,360,000	
29				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	43.59	43.59	198,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.4839㎡
				소유권	43.59			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	7.68		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,440,000 142,560,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
30				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	62.71	62.71	288,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 87.3089㎡
				소유권	62.71			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	11.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,640,000 207,360,000	
31				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	68.12	68.12	313,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.1082㎡
				소유권	68.12			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 87,640,000 225,360,000	
32				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호	43.59	43.59	198,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.4839㎡
				소유권	43.59			
				① x---- 대지권	340 x---- 1,929.84	7.68		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,440,000 142,560,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		더 블레싱 동래 제지하1층 제B101호 외 31개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩8,678,600,000.-	

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 '유락여자중학교' 북동측 인근에 위치하는 '더블레싱동래 지하1층 비101호외 31개호'로서, 부근은 동유형의 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경 및 제반 입지조건이 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 도시철도 1호선 명륜역 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물내 지하1층 비101호외 31개호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

일련번호(1) : 공부상 1종근린생활시설(세탁소)이나 공실임.
일련번호(2~32) : 공부상 업무시설(오피스텔)임. 주거용 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 주차타워설비, 화재경보설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 부정형의 토지로 근린생활시설 및 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 8m의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호① : 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2012-12-19)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(60m 이하)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 일련번호(1) <지하1층 비101호>는 공동현관 잠금장치로 외부에서 고객이 접근하기 불편하며 지하 기계실로 인한 소음 등이 발생하니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

광역위치도

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11
-----	----------------------



상세 위치도

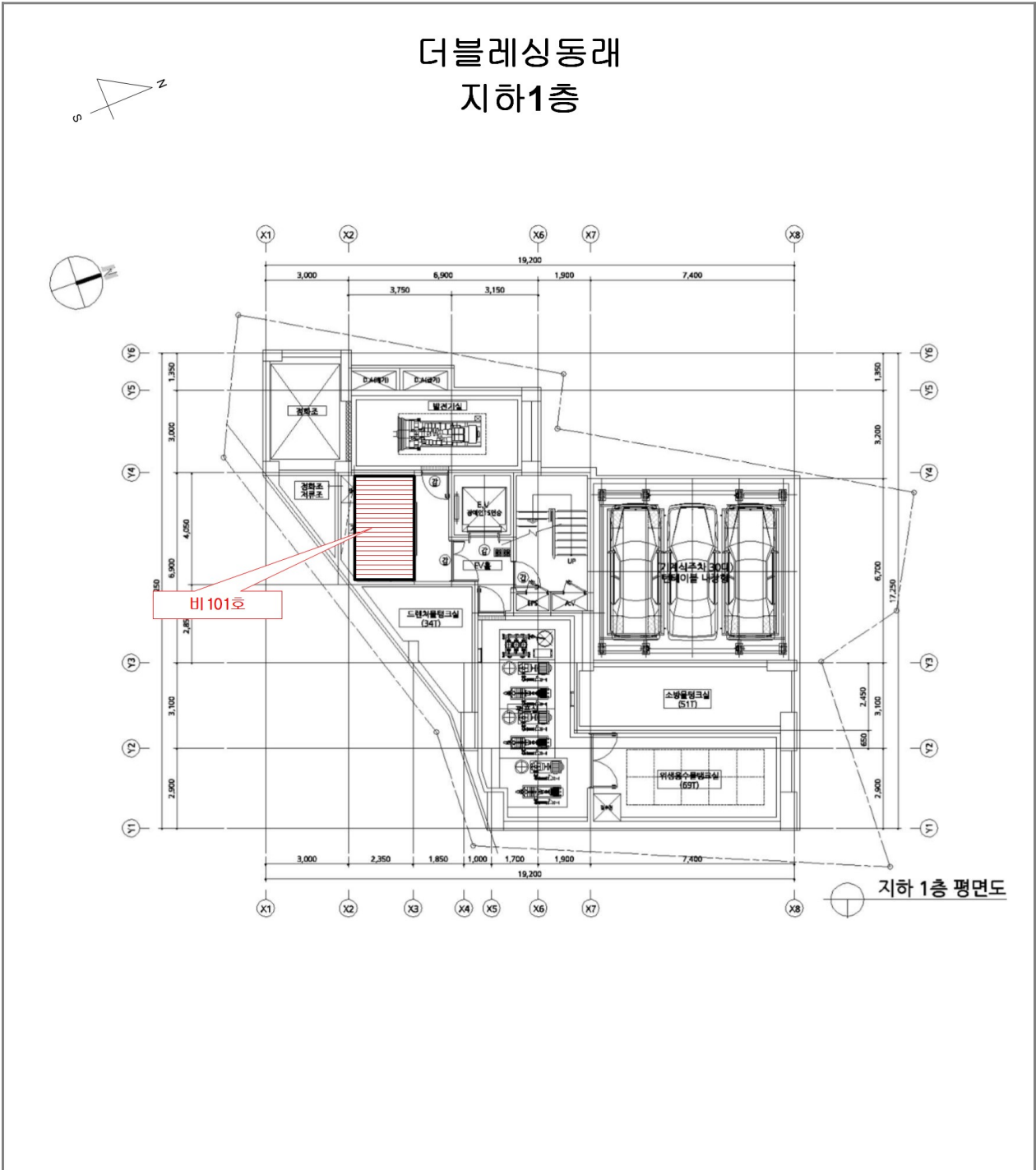
소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11
-----	----------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

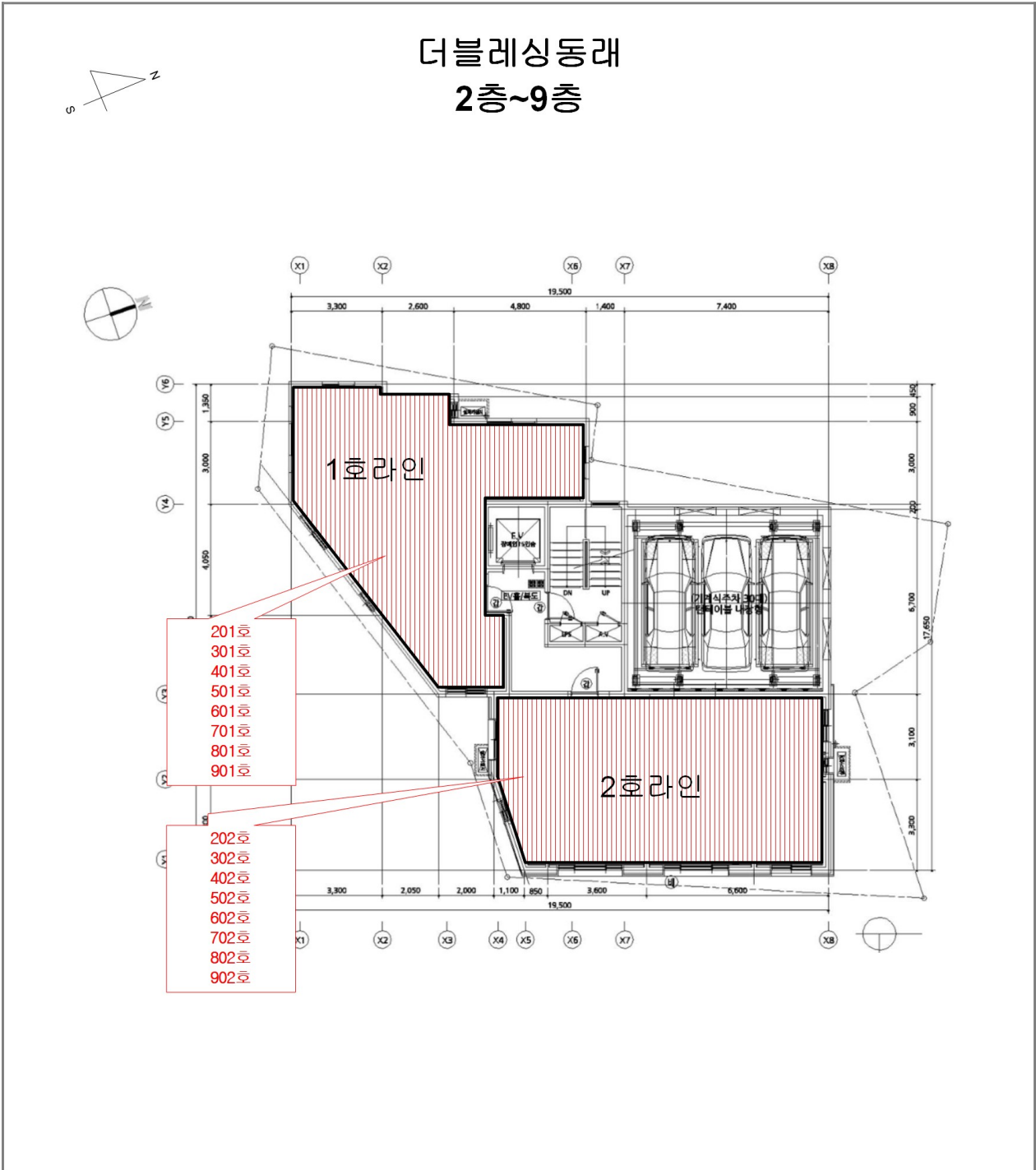
호 별 배치 도 (지하 1 층)

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



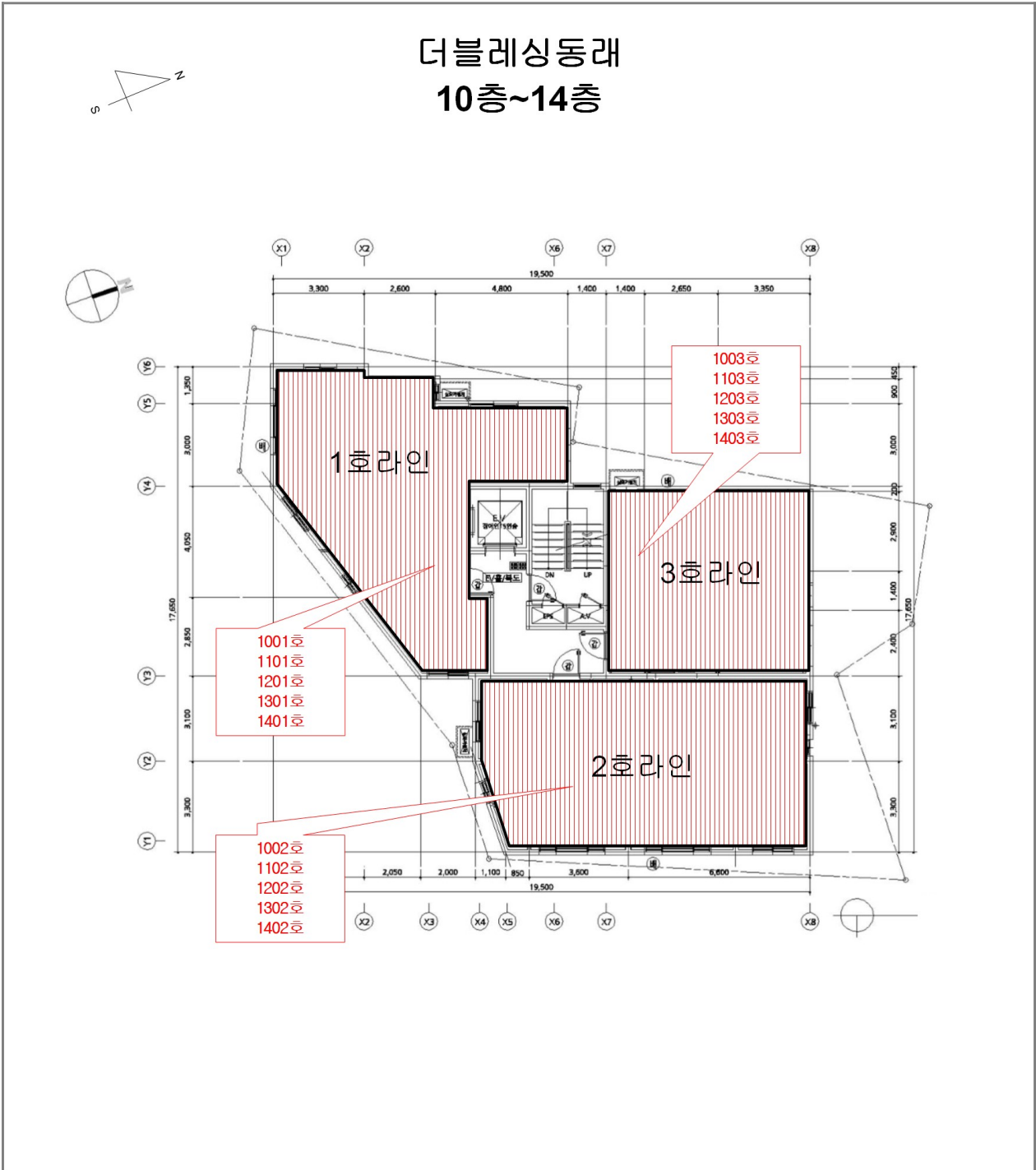
호 별 배 치 도 (2 ~ 9)

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



호 별 배 치 도 (1 0 ~ 1 4)

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



본건전경



주위환경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



1층 기계식주차설비



1층 공동현관

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



옥상



(1) B101호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(2) 201호



(3)202호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(4) 301호



(5) 302호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(6) 401호



(7) 402호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(8) 501호



(9) 502호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(10) 601호



(11) 602호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(12) 701호



(13) 702호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(14) 801호



(15) 802호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(16) 901호



(17) 902호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(18) 1001호



(19) 1002호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(20) 1003호



(21) 1101호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(22) 1102호



(23) 1103호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(24) 1201호



(25) 1202호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(26) 1203호



(27) 1301호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(28) 1302호



(29) 1303호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(30) 1401호



(31) 1402호

사 진 용 지

소재지	부산광역시 동래구 온천동 440-11 더블레싱동래 지1층 비101호외 31개호
-----	--



(32) 1403호
