

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사센티움홀딩스 소유물건
평가서번호	가온 2408-07-4088
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
의뢰번호	2024타경108755(감정인: 김진모)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

부산경남지사

TEL:(051) 507-0667 FAX:(051) 507-0688

제 출 문

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

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

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

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

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

(주)가온감정평가법인



감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2408-07-4088	인증번호	가온240827-09호
심사요청본지사	부산경남지사	담당감정평가사	김진모
제출처	경매5계		
물건소재지	부산광역시 수영구 민락동 167-10		
감정평가액	一 金 四 拾 貳 億 貳 仟 貳 百 萬 圓 整 (₩4,222,000,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서 심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

(주)가온감정평가법인



구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 수영구 민락동 167-10 (부산광역시 수영구 광남로 186)		
물건종류	구분건물	이용상황	공동주택(다세대-도시형:원룸형), 오피스텔

2. 감정평가액

구분	층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	-	24개호	4,222,000,000	비준가액
감정평가액 합계			4,222,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	기타 담보/2022.01.21	감정평가액(원)	6,084,000,000

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 공동주택 및 단독주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 입지여건 및 주위 환경은 보통시됨.
참고 및 유의사항	* 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.




(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김진모

 (인)

|주가온감정평가법인 부산경남지사 지사장 이 상 구 (서명 또는 인)

감정평가액	사십이억이천이백만원정 (₩4,222,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	경매			
채무자	-	제출처	경매5계			
소유자 (대상업체명)	주식회사센티움홀딩스 (2024타경108755)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.08.22	2024.08.22	2024.08.27		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	24개호	구분건물	24개호	-	4,222,000,000
			이하	여백		
	합계					₩4,222,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사    (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적


본건은 부산광역시 수영구 광안동 소재 <한바다중학교> 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 부산지방 법원 동부지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	부산광역시 수영구 민락동 167-10 (부산광역시 수영구 광남로 186)		
건물명	비.엘타워		
주용도	업무시설		
용도지역	준주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2020.12.17
건물규모	동수	층수	호
	1	-1/9	12호 12세대
면적	대지면적	연면적	
	229.8	1,034.07	
비고	-		



2.2 대상개요

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/ 호수						공부	현황
1	2/ 201	21.47	14.6724	36.1424	8.0413	59.4%	공동주택 (다세대-도시형: 원룸형)	공동주택 (다세대-도시형: 원룸형)
2	2/ 202	25.82	17.6452	43.4652	9.6705	59.4%		
3	2/ 203	25.07	17.1324	42.2024	9.3896	59.4%		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/ 호수						공부	현황
4	3/ 301	21.47	14.6724	36.1424	8.0413	공동주택 (다세대-도시형: 원룸형)	공동주택 (다세대-도시형: 원룸형)	
5	3/ 302	25.82	17.6452	43.4652	9.6705			
6	3/ 303	25.07	17.1324	42.2024	9.3896			
7	4/ 401	21.47	14.6724	36.1424	8.0413			
8	4/ 402	25.82	17.6452	43.4652	9.6705			
9	4/ 403	25.07	17.1324	42.2024	9.3896			
10	5/ 501	21.47	14.6724	36.1424	8.0413			
11	5/ 502	25.82	17.6452	43.4652	9.6705			
12	5/ 503	25.07	17.1324	42.2024	9.3896			
13	6/ 601	26.67	18.4074	45.0774	9.9889			업무시설 (오피스텔)
14	6/ 602	29.75	20.4172	50.1672	11.1424			
15	6/ 603	24.61	16.8529	41.4629	9.2173			
16	7/ 701	26.67	18.4074	45.0774	9.9889			
17	7/ 702	29.75	20.4172	50.1672	11.1424			
18	7/ 703	24.61	16.8529	41.4629	9.2173			
19	8/ 801	26.67	18.4074	45.0774	9.9889			
20	8/ 802	29.75	20.4172	50.1672	11.1424			
21	8/ 803	24.61	16.8529	41.4629	9.2173			
22	9/ 901	26.67	18.4074	45.0774	9.9889			
23	9/ 902	29.75	20.4172	50.1672	11.1424			
24	9/ 903	24.61	16.8529	41.4629	9.2173			
합계		613.56	420.51	1,034.07	229.8	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.08.22일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.08.22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

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

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익 환원법은 본건의 이용상황(도시형생활주택 및 오피스텔) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 감정평가 대상물건의 확정은 “귀 제시목록”에 의하였음.

② 본건 기호(1 ~ 24)는 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

③ 본건은 현장 조사 시 이해관계인 폐문 부재로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태에 대하여 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

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

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	민락동 41-5 민락더헤즈415	3/ 301 (도·생)	14.88	22.3	7,056,452	105,000,000	2024.05.01 (2022.05.31)
2		5/ 502 (도·생)	14.88	22.3	8,803,763	131,000,000	2024.05.25 (2022.05.31)
3	민락동 157-8 헤즈157	2/ 203 (도·생)	19.12	26.0925	7,322,176	140,000,000	2024.04.18 (2022.04.26)
4		5/ 502 (도·생)	19.12	26.0925	10,721,757	205,000,000	2024.04.12 (2022.04.26)
5	민락동 157-9 베스테이25	2/ 201 외 15세대 (도·생)	302.34	409.42	6,985,513	2,112,000,000	2023.06.26 (2022.04.29)
6	민락동 159-1 더코아	2/ 203 (도·생)	22.31	27.6264	8,516,360	190,000,000	2023.04.20 (2010.10.20)
7	민락동 184-2 광안리슈빌 디에스	2/ 202 외 3개호 (오피스텔)	96.3953	200.372	7,163,503	690,528,000	2023.10.24 (2021.06.15)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	민락동 35-1 (현칭)카이로스	7/ 701 (오피스텔)	21.77	8,957,281	195,000,000	2023.10.10 (2023.07.27)	시가참고
2	민락동 41-1 팰리시티	3/ 301 (도·생)	18.3725	8,490,951	156,000,000	2023.02.01 (2022.10.07)	기타 담보
3	민락동 41-5 민락더헤즈415	5/ 502 (도·생)	14.88	8,803,763	131,000,000	2024.05.14 (2022.05.31)	시가참고
4	민락동 157-13 케이디스페이스 알파157	2/ 201 외 19세대 (도·생)	421.64	9,052,746	3,817,000,000	2023.12.04 (2021.05.27)	경매
5	민락동 159-16 이븐2	5/ 501 (도·생)	20.4	9,264,706	189,000,000	2024.01.24 (2020.08.07)	경매
6		9/ 902 (오피스텔)	28.1454	7,283,606	205,000,000	2024.01.24 (2020.08.07)	경매
7	민락동 167-10 비.엘타워	4/ 401 (도·생) (기호7)	21.47	10,479,739	225,000,000	2024.03.11 (2020.12.17)	기타 담보
8		8/ 801 (오피스텔) (기호19)	26.67	8,661,417	231,000,000	2024.03.11 (2020.12.17)	기타 담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 (도시형생활주택)	원/㎡ 내외수준	전유면적기준
본건 유사 (오피스텔)	원/㎡ 내외 수준	전유면적기준
의 견		

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

2.4 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	부산광역시 수영구 민락동		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	집합건물/ 아파트	86.90	86.20	낙찰건수 6건
최근6개월간 평균	집합건물/ 아파트	90.69	89.57	낙찰건수 4건
최근1년간 평균	집합건물/ 오피스텔(주거)	85.09	92.92	낙찰건수 6건
최근6개월간 평균	집합건물/ 오피스텔(주거)	91.26	86.67	낙찰건수 2건

※ 기준통계기간은 2023.08.01 ~ 2024.07.31.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 도시형생활주택, 오피스텔로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>(기호1~12), <거래사례#7>(기호13~24)을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	민락동 41-5 민락더헤즈415	3/ 301 (도·생)	14.88	22.3	7,056,452	105,000,000	2024.05.01 (2022.05.31)
7	민락동 184-2 광안리슈빌 디에스	2/ 202 외 3개호 (오피스텔)	96.3953	200.372	7,163,503	690,528,000	2023.10.24 (2021.06.15)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(부산광역시 수영구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.05.01 ~ 2024.08.22	1.00950	거래사례#1 거래시점~기준시점
2023.10.24 ~ 2024.08.22	1.02001	거래사례#7 거래시점~기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 매매가격지수(연립주택, 부산광역시)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2024.04	2024.07	시점수정치	비고
97.3	96.9	0.99589	96.9 / 97.3

5.3 매매가격지수(오피스텔, 부산광역시)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2023.09	2024.07	시점수정치	비고
101.06	98.64	0.97605	98.64 / 101.06

5.4 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 도시형 생활주택 및 오피스텔로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 연립주택 매매가격지수 및 오피스텔 매매가격지수를 시점수정치로 각각 결정하였음.

기호	시점수정치	비고
1~12	0.99589	거래사례#1
13~24	0.97605	거래사례#7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수				
1 ~ 6	-	1.05	0.96	1.00	1.008
의 견					
단지 외부요인	본건 기호(1 ~ 6)은 거래사례#1과 비교하여 차량이용의 편의성, 대중교통의 편의성에서 우세함.				
단지 내부요인	본건 기호(1 ~ 6)은 거래사례#1과 비교하여 경과연수에 따른 노후도에서 열세함.				
호별요인	본건 기호(1 ~ 6)은 거래사례#1과 비교하여 제반 호별요인 대등시됨.				

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수				
7 ~ 12	-	1.00	1.00	0.99	0.990
의 견					
단지 외부요인	본건 기호(7 ~ 12)는 거래사례#1과 비교하여 차량이용의 편의성, 대중교통의 편의성에서 우세함.				
단지 내부요인	본건 기호(7 ~ 12)는 거래사례#1과 비교하여 경과연수에 따른 노후도에서 열세함.				
호별요인	본건 기호(7 ~ 12)는 거래사례#1과 비교하여 층별효용에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수				
13 ~ 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24	-	0.98	0.90	1.05	0.926
의 견					
단지 외부요인		본건 기호(13 ~ 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24)는 거래사례#7과 비교하여 상업시설과의 접근성에서 열세함.			
단지 내부요인		본건 기호(13 ~ 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24)는 거래사례#7과 비교하여 단지내 최고층수, 경과연수에 따른 노후도에서 열세함.			
호별요인		본건 기호(13 ~ 15, 17, 18, 20, 21, 23, 24)는 거래사례#7과 비교하여 층별효용에서 우세함.			

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수				
16, 19, 22	-	0.98	0.90	1.12	0.988
의 견					
단지 외부요인		본건 기호(16, 19, 22)는 거래사례#7과 비교하여 상업시설과의 접근성에서 열세함.			
단지 내부요인		본건 기호(16, 19, 22)는 거래사례#7과 비교하여 단지내 최고층수, 경과연수에 따른 노후도에서 열세함.			
호별요인		본건 기호(16, 19, 22)는 거래사례#7과 비교하여 층별효용 및 향별효용에서 우세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/ 호수						
1	2/ 201	7,056,452	1.000	0.99589	1.008	7,083,670	152,086,395
2	2/ 202	7,056,452	1.000	0.99589	1.008	7,083,670	182,900,359
3	2/ 203	7,056,452	1.000	0.99589	1.008	7,083,670	177,587,607
4	3/ 301	7,056,452	1.000	0.99589	1.008	7,083,670	152,086,395
5	3/ 302	7,056,452	1.000	0.99589	1.008	7,083,670	182,900,359
6	3/ 303	7,056,452	1.000	0.99589	1.008	7,083,670	177,587,607
7	4/ 401	7,056,452	1.000	0.99589	1.058	7,435,042	159,630,352
8	4/ 402	7,056,452	1.000	0.99589	1.058	7,435,042	191,972,784
9	4/ 403	7,056,452	1.000	0.99589	1.058	7,435,042	186,396,503
10	5/ 501	7,056,452	1.000	0.99589	1.058	7,435,042	159,630,352
11	5/ 502	7,056,452	1.000	0.99589	1.058	7,435,042	191,972,784
12	5/ 503	7,056,452	1.000	0.99589	1.058	7,435,042	186,396,503
13	6/ 601	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	172,675,822
14	6/ 602	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	192,617,387
15	6/ 603	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	159,338,282

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/ 호수						
16	7/ 701	7,163,503	1.000	0.97605	0.988	6,908,034	184,237,267
17	7/ 702	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	192,617,387
18	7/ 703	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	159,338,282
19	8/ 801	7,163,503	1.000	0.97605	0.988	6,908,034	184,237,267
20	8/ 802	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	192,617,387
21	8/ 803	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	159,338,282
22	9/ 901	7,163,503	1.000	0.97605	0.988	6,908,034	184,237,267
23	9/ 902	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	192,617,387
24	9/ 903	7,163,503	1.000	0.97605	0.926	6,474,534	159,338,282

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/ 호수					
1	2/ 201	21.47	36.1424	7,083,670	152,086,395	152,000,000
2	2/ 202	25.82	43.4652	7,083,670	182,900,359	182,000,000
3	2/ 203	25.07	42.2024	7,083,670	177,587,607	177,000,000
4	3/ 301	21.47	36.1424	7,083,670	152,086,395	152,000,000
5	3/ 302	25.82	43.4652	7,083,670	182,900,359	182,000,000
6	3/ 303	25.07	42.2024	7,083,670	177,587,607	177,000,000
7	4/ 401	21.47	36.1424	7,435,042	159,630,352	159,000,000
8	4/ 402	25.82	43.4652	7,435,042	191,972,784	191,000,000
9	4/ 403	25.07	42.2024	7,435,042	186,396,503	186,000,000
10	5/ 501	21.47	36.1424	7,435,042	159,630,352	159,000,000
11	5/ 502	25.82	43.4652	7,435,042	191,972,784	191,000,000
12	5/ 503	25.07	42.2024	7,435,042	186,396,503	186,000,000
13	6/ 601	26.67	45.0774	6,474,534	172,675,822	172,000,000
14	6/ 602	29.75	50.1672	6,474,534	192,617,387	192,000,000
15	6/ 603	24.61	41.4629	6,474,534	159,338,282	159,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/ 호수					
16	7/ 701	26.67	45.0774	6,908,034	184,237,267	184,000,000
17	7/ 702	29.75	50.1672	6,474,534	192,617,387	192,000,000
18	7/ 703	24.61	41.4629	6,474,534	159,338,282	159,000,000
19	8/ 801	26.67	45.0774	6,908,034	184,237,267	184,000,000
20	8/ 802	29.75	50.1672	6,474,534	192,617,387	192,000,000
21	8/ 803	24.61	41.4629	6,474,534	159,338,282	159,000,000
22	9/ 901	26.67	45.0774	6,908,034	184,237,267	184,000,000
23	9/ 902	29.75	50.1672	6,474,534	192,617,387	192,000,000
24	9/ 903	24.61	41.4629	6,474,534	159,338,282	159,000,000
합계						4,222,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/ 호수				
1	2/ 201	21.47	36.1424	7,083,670	152,000,000
2	2/ 202	25.82	43.4652	7,083,670	182,000,000
3	2/ 203	25.07	42.2024	7,083,670	177,000,000
4	3/ 301	21.47	36.1424	7,083,670	152,000,000
5	3/ 302	25.82	43.4652	7,083,670	182,000,000
6	3/ 303	25.07	42.2024	7,083,670	177,000,000
7	4/ 401	21.47	36.1424	7,435,042	159,000,000
8	4/ 402	25.82	43.4652	7,435,042	191,000,000
9	4/ 403	25.07	42.2024	7,435,042	186,000,000
10	5/ 501	21.47	36.1424	7,435,042	159,000,000
11	5/ 502	25.82	43.4652	7,435,042	191,000,000
12	5/ 503	25.07	42.2024	7,435,042	186,000,000
13	6/ 601	26.67	45.0774	6,474,534	172,000,000
14	6/ 602	29.75	50.1672	6,474,534	192,000,000
15	6/ 603	24.61	41.4629	6,474,534	159,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
16	7/ 701	26.67	45.0774	6,908,034	184,000,000
17	7/ 702	29.75	50.1672	6,474,534	192,000,000
18	7/ 703	24.61	41.4629	6,474,534	159,000,000
19	8/ 801	26.67	45.0774	6,908,034	184,000,000
20	8/ 802	29.75	50.1672	6,474,534	192,000,000
21	8/ 803	24.61	41.4629	6,474,534	159,000,000
22	9/ 901	26.67	45.0774	6,908,034	184,000,000
23	9/ 902	29.75	50.1672	6,474,534	192,000,000
24	9/ 903	24.61	41.4629	6,474,534	159,000,000
합계					4,222,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2			공동주택	철근 콘크리트구조	25.82	25.82	182,000,000	비준가액
				2층 202호				
				(1)소유권				
				대지권	613.56	9.6705		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	72,800,000	
						건 물 :	109,200,000	
3			공동주택	철근 콘크리트구조	25.07	25.07	177,000,000	비준가액
				2층 203호				
				(1)소유권				
				대지권	613.56	9.3896		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,800,000	
						건 물 :	106,200,000	
4			공동주택	철근 콘크리트구조	21.47	21.47	152,000,000	비준가액
				3층 301호				
				(1)소유권				
				대지권	613.56	8.0413		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	60,800,000	
						건 물 :	91,200,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5			공동주택	철근 콘크리트구조	25.82	25.82	182,000,000	비준가액
				3층 302호				
				(1)소유권				
				대지권				
						9.6705		
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	72,800,000
							건 물 :	109,200,000
6			공동주택	철근 콘크리트구조	25.07	25.07	177,000,000	비준가액
				3층 303호				
				(1)소유권				
				대지권				
						9.3896		
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	70,800,000
							건 물 :	106,200,000
7			공동주택	철근 콘크리트구조	21.47	21.47	159,000,000	비준가액
				4층 401호				
				(1)소유권				
				대지권				
						8.0413		
							토지·건물	배분내역
							토 지 :	63,600,000
							건 물 :	95,400,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
8			공동주택	철근 콘크리트구조	25.82	25.82	191,000,000	비준가액		
				4층 402호						
				(1)소유권					25.82	9.6705
				대지권					613.56	
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	76,400,000							
		건 물 :	114,600,000							
9			공동주택	철근 콘크리트구조	25.07	25.07	186,000,000	비준가액		
				4층 403호						
				(1)소유권					25.07	9.3896
				대지권					613.56	
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	74,400,000							
		건 물 :	111,600,000							
10			공동주택	철근 콘크리트구조	21.47	21.47	159,000,000	비준가액		
				5층 501호						
				(1)소유권					21.47	8.0413
				대지권					613.56	
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	63,600,000							
		건 물 :	95,400,000							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
11			공동주택	철근 콘크리트구조	25.82	25.82	191,000,000	비준가액
				5층 502호				
				(1)소유권				
				대지권	613.56	9.6705		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	76,400,000	
						건 물 :	114,600,000	
12			공동주택	철근 콘크리트구조	25.07	25.07	186,000,000	비준가액
				5층 503호				
				(1)소유권				
				대지권	613.56	9.3896		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	74,400,000	
						건 물 :	111,600,000	
13			업무시설	철근 콘크리트구조	26.67	26.67	172,000,000	비준가액
				6층 601호				
				(1)소유권				
				대지권	613.56	9.9889		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,160,000	
						건 물 :	123,840,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
14			업무시설	철근 콘크리트구조 6층 602호	29.75	29.75	192,000,000	비준가액
				(1)소유권	29.75	11.1424		
				대지권	613.56			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 53,760,000 138,240,000	
15			업무시설	철근 콘크리트구조 6층 603호	24.61	24.61	159,000,000	비준가액
				(1)소유권	24.61	9.2173		
				대지권	613.56			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 44,520,000 114,480,000	
16			업무시설	철근 콘크리트구조 7층 701호	26.67	26.67	184,000,000	비준가액
				(1)소유권	26.67	9.9889		
				대지권	613.56			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 51,520,000 132,480,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
17			업무시설	철근 콘크리트구조 7층 702호	29.75	29.75	192,000,000	비준가액
				(1)소유권	29.75	11.1424		
				대지권	613.56			
					토지·건물 토 지 : 53,760,000 건 물 : 138,240,000		배분내역 53,760,000 138,240,000	
18			업무시설	철근 콘크리트구조 7층 703호	24.61	24.61	159,000,000	비준가액
				(1)소유권	24.61	9.2173		
				대지권	613.56			
					토지·건물 토 지 : 44,520,000 건 물 : 114,480,000		배분내역 44,520,000 114,480,000	
19			업무시설	철근 콘크리트구조 8층 801호	26.67	26.67	184,000,000	비준가액
				(1)소유권	26.67	9.9889		
				대지권	613.56			
					토지·건물 토 지 : 51,520,000 건 물 : 132,480,000		배분내역 51,520,000 132,480,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
20			업무시설	철근 콘크리트구조	29.75	29.75	192,000,000	비준가액		
				8층 802호						
				(1)소유권					29.75	11.1424
				대지권					613.56	
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	53,760,000							
		건 물 :	138,240,000							
21			업무시설	철근 콘크리트구조	24.61	24.61	159,000,000	비준가액		
				8층 803호						
				(1)소유권					24.61	9.2173
				대지권					613.56	
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	44,520,000							
		건 물 :	114,480,000							
22			업무시설	철근 콘크리트구조	26.67	26.67	184,000,000	비준가액		
				9층 901호						
				(1)소유권					26.67	9.9889
				대지권					613.56	
		토지·건물	배분내역							
		토 지 :	51,520,000							
		건 물 :	132,480,000							

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
23			업무시설	철근 콘크리트구조	29.75	29.75	192,000,000	비준가액
				9층 902호				
				(1)소유권				
24			업무시설	철근 콘크리트구조	24.61	24.61	159,000,000	비준가액
				9층 903호				
				(1)소유권				
					-----	11.1424		
					613.56	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	53,760,000	
						건 물 :	138,240,000	
24			업무시설	철근 콘크리트구조	24.61	24.61	159,000,000	비준가액
				9층 903호				
				(1)소유권				
					-----	9.2173		
					613.56	토지·건물	배분내역	
						토 지 :	44,520,000	
						건 물 :	114,480,000	
합 계							₩4,222,000,000.-	
이 하 여 백								

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 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 수영구 광안동 소재 <한바다중학교> 동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 단독주택, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층건 내 2층 201호 외 23개호로서,
(사용승인일 : 2020.12.17)
외 벽 : 드라이비트, 스톤코트, 벽돌치장 마감 등
내 벽 : 벽지마감 등
창 호 : 샷시창 구조 등임.

4. 이용상태

기호(1 ~ 12) : 공동주택(다세대-도시형:원룸형)
기호(13 ~ 24) : 오피스텔

5. 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 퍼즐식주차설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

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 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

6. 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서 인접지와 대체로 평탄하며, 주거용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

북서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-02-26) 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-06-23)(59m이하)
<건축법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없음.

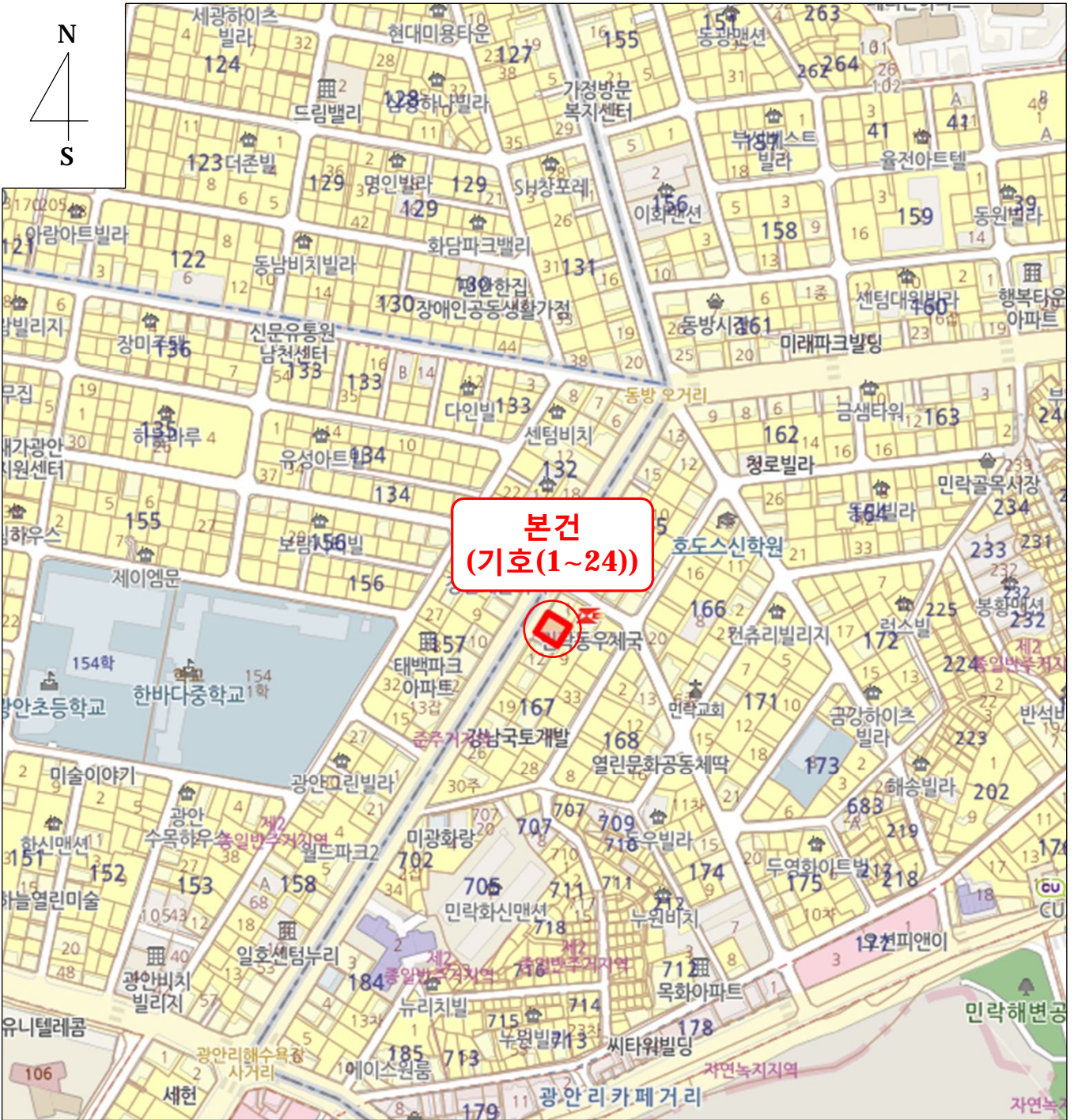
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.임대관계 : 미상임.

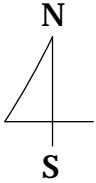
나.기 타 : --

위 치 도

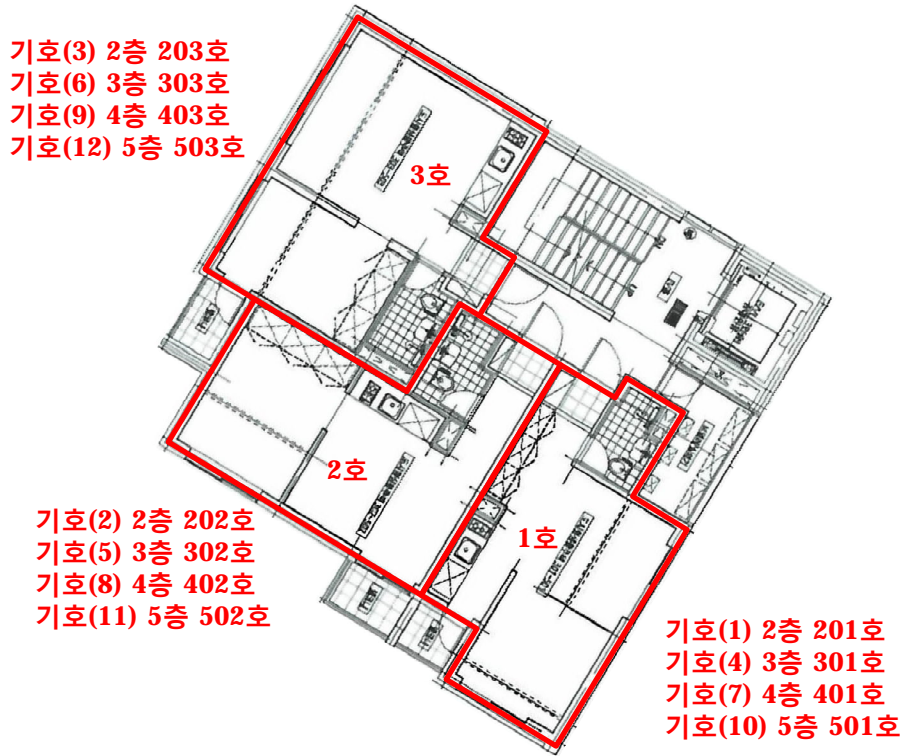
소재지	부산광역시 수영구 민락동 167-10 <비.엘타워 2층 201호 외 23개호>
-----	--



건물개황도

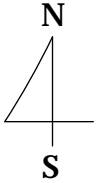


None Scale

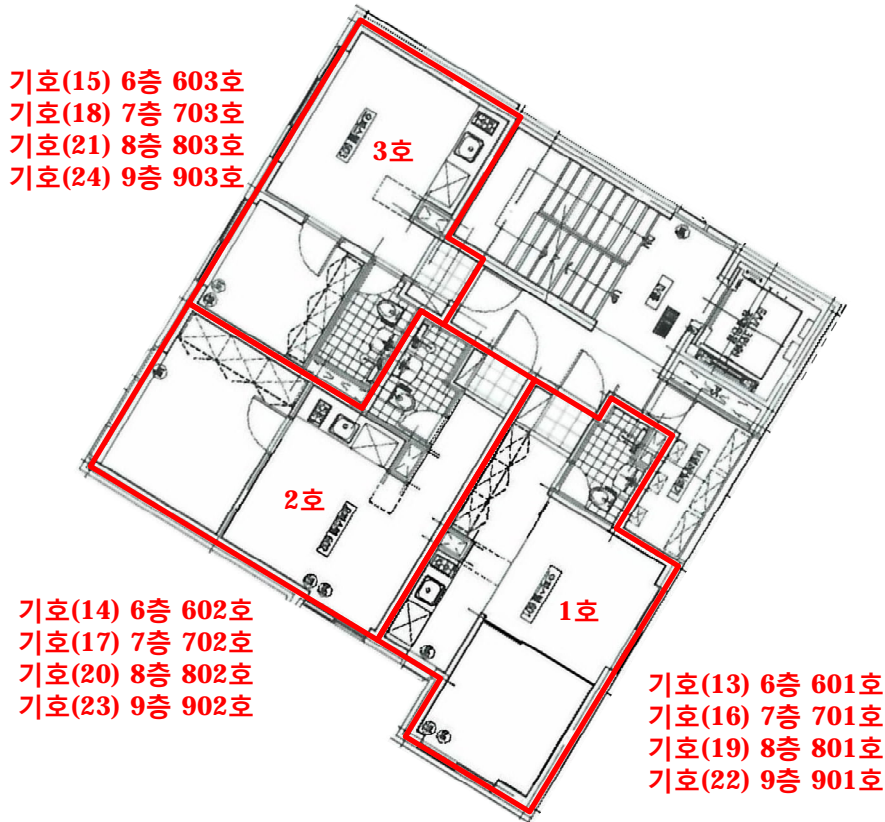


<비.엘타워 2~5층 호별배치도>

건물개황도



None Scale



<비.엘타워 6~9층 호별배치도>

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



기호(1~3) 전경



기호(4~6) 전경

사 진 용 지



기호(7~9) 전경



기호(10~12) 전경

사 진 용 지



기호(13~15) 전경



기호(16~18) 전경

사 진 용 지



기호(19~21) 전경



기호(22~24) 전경