

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 연제구 연산동 2120-10 지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호 외 소재
평가서번호	가온 2607-01-30507
의뢰인	대한토지신탁주식회사

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

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL: (02) 3460-4100 FAX: (02) 535-1815



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 총괄표

평 가 총 액 : 팔십팔억팔천팔백만원정

평 가 의뢰인 : 대한토지신탁주식회사

감 정 목 적 : 공 매

기호	소 재 지	평가금액	비 고
1	부산광역시 연제구 연산동 2120-10 지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호외 12개호	5,018,000,000	
2	부산광역시 연제구 연산동 2120-16 지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호외 9개호	3,870,000,000	
	이 하 여	백	
총 계		₩8,888,000,000	



부산광역시 연제구 연산동 2120-10
지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호외 12개호

구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 연제구 연산동 2120-10 (부산광역시 연제구 배산로33번길 9)		
물건종류	구분건물	이용상황	다세대주택 및 오피스텔

2. 감정평가액

구분	층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	2/201외	13개호	5,018,000,000	비준가액
감정평가액 합계			5,018,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	공매/25.04.17	감정평가액(원)	5,008,000,000

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택 및 생활편의시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여 건 및 주위환경은 보통임.			
참고 및 유의사항	-			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 연제구 연산동 [도로명 주소] 부산광역시 연제구 배산로 33번길 9	2120-10 지음, 좋은사람 연산01	공동주택 (다세대 주택), 업무시설 (오피 스텔)	철근콘크리트구조 스라브지붕 7층				
				1층	46.71			
				2층 ~ 4층 각	214.2225			
				5층 ~ 6층 각	286.5075			
				7층	199.38			
	동 소	2120-10	대	제2종일반주거지역	665.3			
				(내)				
				공동주택 (다세대 주택)	57.475	57.475	375,000,000	비준가액 (공용면적 13.9965㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제2층 제201호				
				1 소유권대지권	32.08246 665.3×--- 665.3	32.08246		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 150,000,000 225,000,000	

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나			공동주택 (다세대 주택)	(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	59.698	59.698	390,000,000	비준가액 (공용면적 13.8842㎡ 포함)
				1 소유권대지권	33.32333 665.3×--- 665.3	33.32333		
다			공동주택 (다세대 주택)	(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	59.506	59.506	389,000,000	비준가액 (공용면적 13.8346㎡ 포함)
				1 소유권대지권	33.21616 665.3×--- 665.3	33.21616		
라			공동주택 (다세대 주택)	(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	57.475	57.475	375,000,000	비준가액 (공용면적 13.9965㎡ 포함)
				1 소유권대지권	32.08246 665.3×--- 665.3	32.08246		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 점		
마			공동주택 (다세대 주택)	(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 150,000,000 225,000,000	비준가액 (공용면적 13.8842㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	59.698	59.698	390,000,000	
				1	33.32333			
				소유권대지권	665.3×--- 665.3	33.32333		
바			공동주택 (다세대 주택)	(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,000,000 234,000,000	비준가액 (공용면적 13.8346㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제3층 제303호	59.506	59.506	389,000,000	
				1	33.21616			
				소유권대지권	665.3×--- 665.3	33.21616		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 155,600,000 233,400,000	



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
사			공동주택 (다세대 주택)	(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	57.475	57.475	375,000,000	비준가액 (공용면적 13.9965㎡ 포함)
				1 소유권대지권	32.08246 665.3×--- 665.3	32.08246		
아			공동주택 (다세대 주택)	(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	59.698	59.698	390,000,000	비준가액 (공용면적 13.8842㎡ 포함)
				1 소유권대지권	33.32333 665.3×--- 665.3	33.32333		
자			공동주택 (다세대 주택)	(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	59.506	59.506	389,000,000	비준가액 (공용면적 13.8346㎡ 포함)
				1 소유권대지권	33.21616 665.3×--- 665.3	33.21616		



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
차			업무시설 (오피스텔)	(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 155,600,000 233,400,000	비준가액 (공용면적 18.3285㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	82.206	82.206	387,000,000	
				1 소유권대지권	45.88726 665.3×--- 665.3	45.88726		
				(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,800,000 232,200,000	
카			업무시설 (오피스텔)	(내)				비준가액 (공용면적 18.3285㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제6층 제601호	82.206	82.206	387,000,000	
				1 소유권대지권	45.88726 665.3×--- 665.3	45.88726		
				(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,800,000 232,200,000	

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
타			업무시설 (오피스텔)	(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제602호	83.175	83.175	392,000,000	비준가액 (공용면적 17.9839㎡ 포함)
				1 소유권대지권	46.42816 665.3×--- 665.3	46.42816		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,800,000 235,200,000	
파			업무시설 (오피스텔)	(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제603호	82.845	82.845	390,000,000	비준가액 (공용면적 17.9097㎡ 포함)
				1 소유권대지권	46.243945 665.3×--- 665.3	46.243945		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,000,000 234,000,000	
합 계							₩5,018,000,000	
							- 이 하 여 액 -	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 <배산역> 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 의뢰인(대한토지신탁주식회사)의 구매목적에 의한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	부산광역시 연제구 연산동 2120-10 (부산광역시 연제구 배산로33번길 9)		
건물명	지음, 좋은사람 연산01		
주용도	공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔)		
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	사용 승인일	2021.12.07
건물규모	동수	층수	호/세대수
	1동	지상7층/-	8호/9세대
면적	대지면적	연면적	
	665.3	1,461.7725	
비고	-		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 대상개요

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	2/201	57.475	13.9965	71.4715	32.08246	80.42%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
나	2/202	59.698	13.8842	73.5822	33.32333	81.13%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
다	2/203	59.506	13.8346	73.3406	33.21616	81.14%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
라	3/301	57.475	13.9965	71.4715	32.08246	80.42%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
마	3/302	59.698	13.8842	73.5822	33.32333	81.13%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
바	3/303	59.506	13.8346	73.3406	33.21616	81.14%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
사	4/401	57.475	13.9965	71.4715	32.08246	80.42%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
아	4/402	59.698	13.8842	73.5822	33.32333	81.13%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
자	4/403	59.506	13.8346	73.3406	33.21616	81.14%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
차	5/501	82.206	18.3285	100.5345	45.88726	81.77%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
카	6/601	82.206	18.3285	100.5345	45.88726	81.77%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
타	6/602	83.175	17.9839	101.1589	46.42816	82.22%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
파	6/603	82.845	17.9097	100.7547	46.243945	82.22%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
합계		860.469	197.6965	1058.1655	480.312475	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.08.03 일로하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.08.03 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

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

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 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

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 가치형성요인등을 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 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

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」 제 16조에 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 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 다세대주택 및 오피스텔으로 이용중인 본건의 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

- 임대사항

임대미상임.

- 전입세대 열람 결과

본건은 관할행정기관에서 전입세대열람결과 다음과 같이 조사되었음(별첨 "전입세대확인서" 참조).

기호	세대주	전입일자	층/호수
1	장허다	2025-09-22	2/201
2	이순규	2026-03-11	2/202
3	강경화	2025-01-13	2/203
4	이지혜	2025-01-22	3/301
5	박민호	2025-08-07	3/302
6	정선영	2026-04-08	3/303
7	허선희	2024-12-09	4/401
8	박소이	2025-07-07	4/402
9	강복희	2026-03-09	4/403
10	이주원	2025-09-15	5/501
11	황휘 강수현	2025-12-11 2025-02-11	6/601
12	한상욱	2024-06-28	6/602
13	전입된 세대가 없음.		6/603

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 외국인체류확인서 결과

본건은 관할행정기관에서 외국인체류확인서 확인결과 전입된 세대가 없는 것으로 조사되었음(별첨 "외국인체류확인서" 참조).

- 물건표시목록근거

물건표시목록근거는 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장대지권등록부, 귀책시목록 등에 의하였음.

- 점유부분의 위치확인 등

본건은 내부확인인 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 확인 하지 못하였으며, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

* 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 감정평가법인은 이로 인한 책임을 지지 않는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

* 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의거해 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 (지역의 일반적인 사항으로서, 당해부동산의 개별적 특성에 따라 적의조정 가능함.)과 당해부동산의 원가에 의한 토지 건물가격의 구성비를 고려하여 적용하였는 바, 참고하시기 바람.



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

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	연산동 2120-16 지음·중은사람면 산02	4/401	55.878	69.5926	6,440,000	360,000,000	2026.06.09 (2021.12.29)
#2	연산동 662-7 골드블루	3/303	43.9472	55.74	6,080,000	267,000,000	2026.01.23 (2021.08.17)
#3	연산동 1177 연산미소가2차	3/303	25.54	34.89	7,170,000	183,000,000	2026.04.15 (2022.04.13)
#4	연산동 1244-4외 스마트리치연산	18/1810	27.2028	45.1956	4,370,000	119,000,000	2026.02.14 (2021.07.02)
#5	연산동 1310-40 세영엘리츠더시 티	11/1108	29.22	43.174	6,140,000	179,270,000	2025.09.25 (2023.04.27)
#6	망미동 442-39외 오티플러스	5/504	29.9729	51.1879	5,000,000	150,000,000	2025.09.20 (2023.09.27)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
#1	연산동 2120-10 지음, 좋은사람연 산01	2/201	57.475	6,520,000	375,000,000	2025.04.17 (2021.12.07)	공매
#2	연산동 2120-16 지음, 좋은사람연 산02	2/203	59.691	6,530,000	390,000,000	2026.06.09 (2021.12.29)	경매
#3	연산동 2121-18 파크힐스	4/405	20.07	8,670,000	174,000,000	2024.09.03 (2021.08.05)	경매
#4	양미동 414-6 열미즈엠06	5/505	18.3	8,740,000	160,000,000	2025.08.14 (2022.06.28)	경매
#5	양미동 431-2 그라시아	13/1302	21.2118	9,850,000	209,000,000	2024.04.19 (2024.03.22)	담보
#6	양미동 802-7 퍼스트씨저브이	9/901	30.35	8,760,000	266,000,000	2025.01.07 (2020.03.13)	경매
#7	양미동 802-7 퍼스트씨저브이	3/304	22.2	8,380,000	186,000,000	2023.10.06 (2021.03.22)	경매
#8	연산동 2120-10 지음, 좋은사람연 산01	5/501	82.206	4,700,000	386,000,000	2025.04.17 (2021.12.07)	공매
#9	연산동 2121-18 파크힐스	5/501	24.42	6,550,000	160,000,000	2024.09.03 (2021.08.05)	경매
#10	양미동 414-6 열미즈엠06	5/504	25.92	6,060,000	157,000,000	2025.08.14 (2022.06.28)	경매
#11	양미동 431-2 그라시아	2/201	25.3135	6,870,000	174,000,000	2024.04.19 (2024.03.22)	담보
#12	양미동 802-7 퍼스트씨저브이	5/502	42.65	7,320,000	312,000,000	2025.01.07 (2020.03.13)	경매



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	6,300,000 ~ 6,600,000원/㎡ 내외수준	다세대주택
본건 유사 부동산	4,500,000 ~ 4,800,000원/㎡ 내외수준	오피스텔
의견		

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

2.4 경매통계분석

(출처: 인포케이)

구분 기간	종별	부산광역시 연제구 연산동		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	다세대주택	49.00	47.58	낙찰건수 89건
최근6개월간 평균	다세대주택	50.58	50.75	낙찰건수 59건
최근1년간 평균	오피스텔	43.92	43.92	낙찰건수 1건
최근6개월간 평균	오피스텔	-	-	낙찰건수 1건



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하며, 본건은 다세대주택 및 오피스텔으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례 #2, #6>를 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#2	연산동 662-7 월드블루	3/303	43.9472	55.74	6,080,000	267,000,000	2026.01.23 (2021.08.17)
#6	망미동 442-39외 오티플러스	5/504	29.9729	51.1879	5,000,000	150,000,000	2025.09.20 (2023.09.27)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(부산광역시 연제구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간(거래시점 ~ 기준시점)	변동률(%)	비고
2026.01.23 ~ 2026.08.03	1.00492	기호 (가) ~ (자) : 거래사례 #2
2025.09.20 ~ 2026.08.03	1.00897	기호 (차) ~ (파) : 거래사례 #6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 연립다세대 매매가격지수(부산광역시)

(출처: 부동산통계정보시스템, R-QNE)

거래시점 매매 가격지수		기준시점 매매 가격지수		변동률(%)	기준시점/거래시점
25.12	100.1	26.06	99.6	0.99500	99.6/100.1

5.3 오피스텔 매매가격지수(부산광역시)

(출처: 부동산통계정보시스템, R-QNE)

거래시점 매매 가격지수		기준시점 매매 가격지수		변동률(%)	기준시점/거래시점
25.08	95.79	26.06	93.23	0.97327	93.23/95.79

5.4 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건은 다세대주택 및 오피스텔로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 연립다세대 매매가격지수(부산광역시) 및 오피스텔 매매가격지수(부산광역시)를 시점수정치로 결정하였음. (0.99500, 0.97327)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	비교항목	세부항목
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로와 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
단지 내부요인	거주환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오 시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(움직임, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
	건물의 노후도	난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
호별요인	주차시설 및 공용시설의 상태	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
	층별 효용	-
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	밀조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
기타요인	향별 효용	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	전유면적 및 대지사용권	-
	내부설계 및 구조	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
		평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*
	개발사업 가능성	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
	행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
기타 가치에 영향을 미치는 요인		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	2/201	1.00	1.08	1.00	-	1.080
나	2/202	1.00	1.08	1.00	-	1.080
다	2/203	1.00	1.08	1.00	-	1.080
라	3/301	1.00	1.08	1.00	-	1.080
마	3/302	1.00	1.08	1.00	-	1.080
바	3/303	1.00	1.08	1.00	-	1.080
사	4/401	1.00	1.08	1.00	-	1.080
아	4/402	1.00	1.08	1.00	-	1.080
자	4/403	1.00	1.08	1.00	-	1.080
의견						
단지 외부요인		본건 기호 (가) ~ (자)는 거래사례#2와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.				
단지 내부요인		본건 기호 (가) ~ (자)는 거래사례#2와 비교하여 단지내부요인(건물의 규모 및 단지의 구성 등)에서 우세함.				
호별요인		본건 기호 (가) ~ (자)는 거래사례#2와 비교하여 호별요인에서 유사함.				
기타요인		감정평가 목적(공매)을 고려하여 기타요인은 보정치 아니함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
차	5/501	1.04	0.98	0.95	-	0.968
카	6/601	1.04	0.98	0.95	-	0.968
타	6/602	1.04	0.98	0.95	-	0.968
파	6/603	1.04	0.98	0.95	-	0.968
의견						
단지 외부요인		본건 기호 (차) ~ (파)는 거래사례#6과 비교하여 단지외부요인(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세함.				
단지 내부요인		본건 기호 (차) ~ (파)는 거래사례#6과 비교하여 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세함.				
호별요인		본건 기호 (차) ~ (파)는 거래사례#6과 비교하여 호별요인(면적의 효율도 등)에서 열세함.				
기타요인		감정평가 목적(구매)을 고려하여 기타요인은 보정치 아니함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	2/201	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	375,311,750
나	2/202	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	389,827,940
다	2/203	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	388,574,180
라	3/301	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	375,311,750
마	3/302	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	389,827,940
바	3/303	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	388,574,180
사	4/401	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	375,311,750
아	4/402	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	389,827,940
자	4/403	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	388,574,180
차	5/501	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	387,190,260
카	6/601	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	387,190,260
타	6/602	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	391,754,250
파	6/603	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	390,199,950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	2/201	57.475	71.472	6,530,000	375,311,750	375,000,000
나	2/202	59.698	73.582	6,530,000	389,827,940	390,000,000
다	2/203	59.506	73.341	6,530,000	388,574,180	389,000,000
라	3/301	57.475	71.472	6,530,000	375,311,750	375,000,000
마	3/302	59.698	73.582	6,530,000	389,827,940	390,000,000
바	3/303	59.506	73.341	6,530,000	388,574,180	389,000,000
사	4/401	57.475	71.472	6,530,000	375,311,750	375,000,000
아	4/402	59.698	73.582	6,530,000	389,827,940	390,000,000
자	4/403	59.506	73.341	6,530,000	388,574,180	389,000,000
차	5/501	82.206	100.535	4,710,000	387,190,260	387,000,000
카	6/601	82.206	100.535	4,710,000	387,190,260	387,000,000
타	6/602	83.175	101.159	4,710,000	391,754,250	392,000,000
파	6/603	82.845	100.755	4,710,000	390,199,950	390,000,000
합계						5,018,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	2/201	57.475	71.4715	6,530,000	375,000,000
나	2/202	59.698	73.5822	6,530,000	390,000,000
다	2/203	59.506	73.3406	6,530,000	389,000,000
라	3/301	57.475	71.4715	6,530,000	375,000,000
마	3/302	59.698	73.5822	6,530,000	390,000,000
바	3/303	59.506	73.3406	6,530,000	389,000,000
사	4/401	57.475	71.4715	6,530,000	375,000,000
아	4/402	59.698	73.5822	6,530,000	390,000,000
자	4/403	59.506	73.3406	6,530,000	389,000,000
차	5/501	82.206	100.5345	4,710,000	387,000,000
카	6/601	82.206	100.5345	4,710,000	387,000,000
타	6/602	83.175	101.1589	4,710,000	392,000,000
파	6/603	82.845	100.7547	4,710,000	390,000,000
합계					5,018,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지·건물 배분가액

1. 토지·건물 배분비율

1.1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50		~		
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60					
	6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70			
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75
구분		토지						건물						
오피스빌	서울	5층 이하	55~60						40~45					
		6~10층	45~55						45~55					
		11층 이상	40~50						50~60					
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35						65~70					
		6~10층	25~35						65~75					
		11층 이상	20~30						70~80					
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	35~40						60~65					
		6~10층	28~38						62~72					
		11층 이상	20~30						70~80					
	지방	5층 이하	25~30						70~75					
6~10층		20~30						70~80						
11층 이상		18~28						72~82						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.2 연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표

구분	5년 이하		6년~10년		11~15년		16년~20년		21년~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안 권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.3 토지·건물 배분비율 결정

상기의 내용을 바탕으로 대상 부동산이 소재한 지역의 지가수준, 건축공사비 수준, 건물의 층수 및 건축년도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

토지	40%	건물	60%
----	-----	----	-----

2. 토지·건물 배분가액

구분		구분건물 감정평가액 (원)	토지		건물	
기호	층/호수		배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
가	2/201	375,000,000	40%	150,000,000	60%	225,000,000
나	2/202	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
다	2/203	389,000,000	40%	155,600,000	60%	233,400,000
라	3/301	375,000,000	40%	150,000,000	60%	225,000,000
마	3/302	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
바	3/303	389,000,000	40%	155,600,000	60%	233,400,000
사	4/401	375,000,000	40%	150,000,000	60%	225,000,000
아	4/402	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
자	4/403	389,000,000	40%	155,600,000	60%	233,400,000
차	5/501	387,000,000	40%	154,800,000	60%	232,200,000
카	6/601	387,000,000	40%	154,800,000	60%	232,200,000
타	6/602	392,000,000	40%	156,800,000	60%	235,200,000
파	6/603	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
합 계		5,018,000,000	2,007,200,000		3,010,800,000	

구분건물 감정평가요항표

토지	위치	본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 <배산역> 북측 인근에 위치함.
	주변환경	본건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택 및 생활편익시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철(배산역)이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.
	형태,규모,이용상황 등	본건은 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 완만한 경사를 평탄하게 조성한 토지이며, 가장형 형상으로서 공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건은 동측으로 6m의 도로에 접함.
	토지이용계획 관계	제2종일반주거지역(2026-08-05)임.
건물	건물구조	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상7층/- 건 중 지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호외 12개호로서 2021.12.07일에 사용승인되었으며, 외벽: 석재붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽: -, 창호: 샷시 창호 등임.
	이용상황	본건은 기준시점 현재 기호 (가) ~ (자)는 다세대주택, 기호 (차) ~ (파)는 오피스텔로 이용중임. (자세한 사항은 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)
	부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	임대미상임.
	공부와의 차이 및 기타	본건은 내부확인인 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 확인 하지 못하였으며, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거 확인하였음.



광역위치도



소재지 및
도로명주소

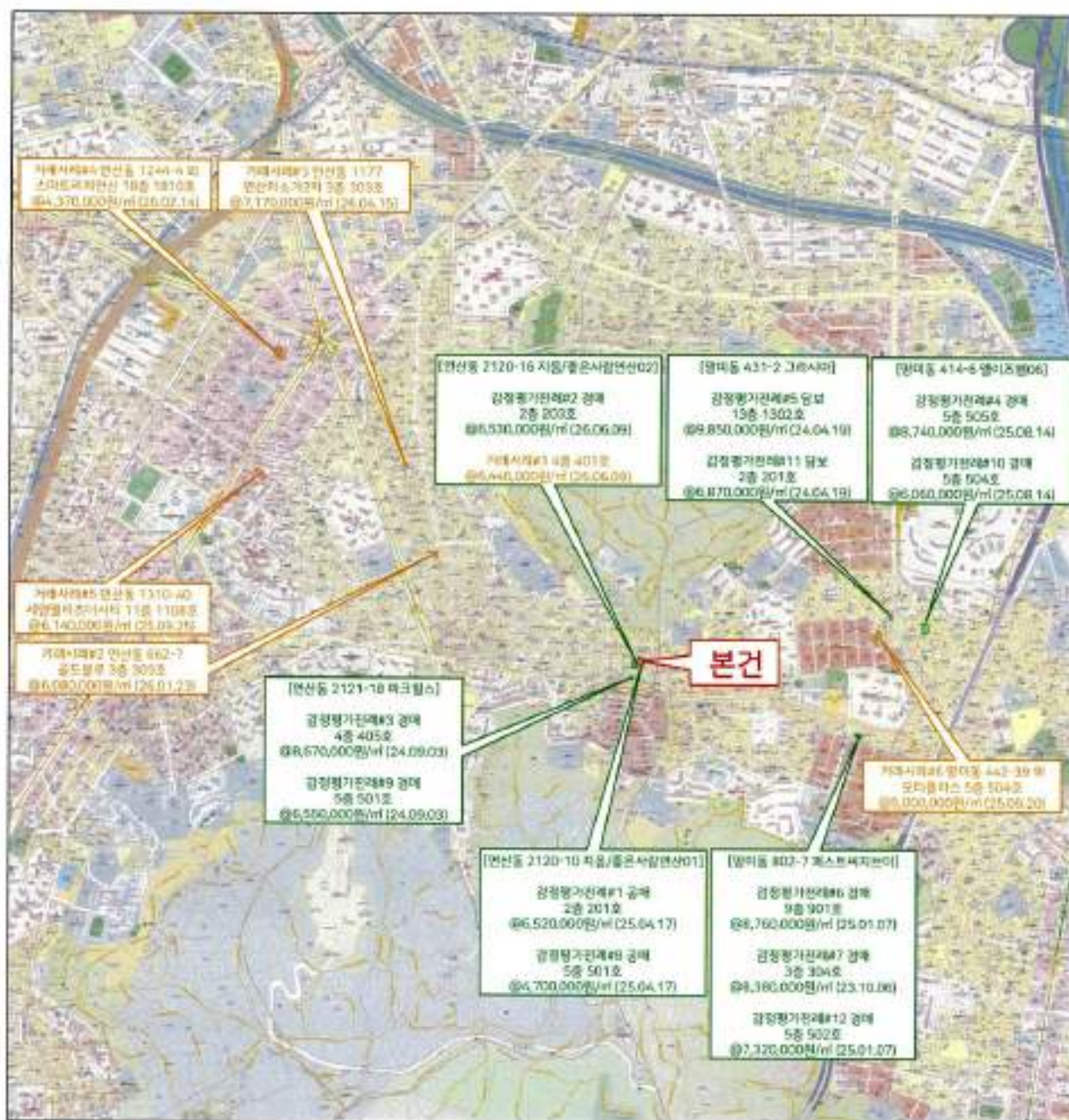
부산광역시 연제구 연산동 2120-10
지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호 외
(부산광역시 연제구 배산로33번길 9)



상 세 위 치 도

소재지 및
도로명주소

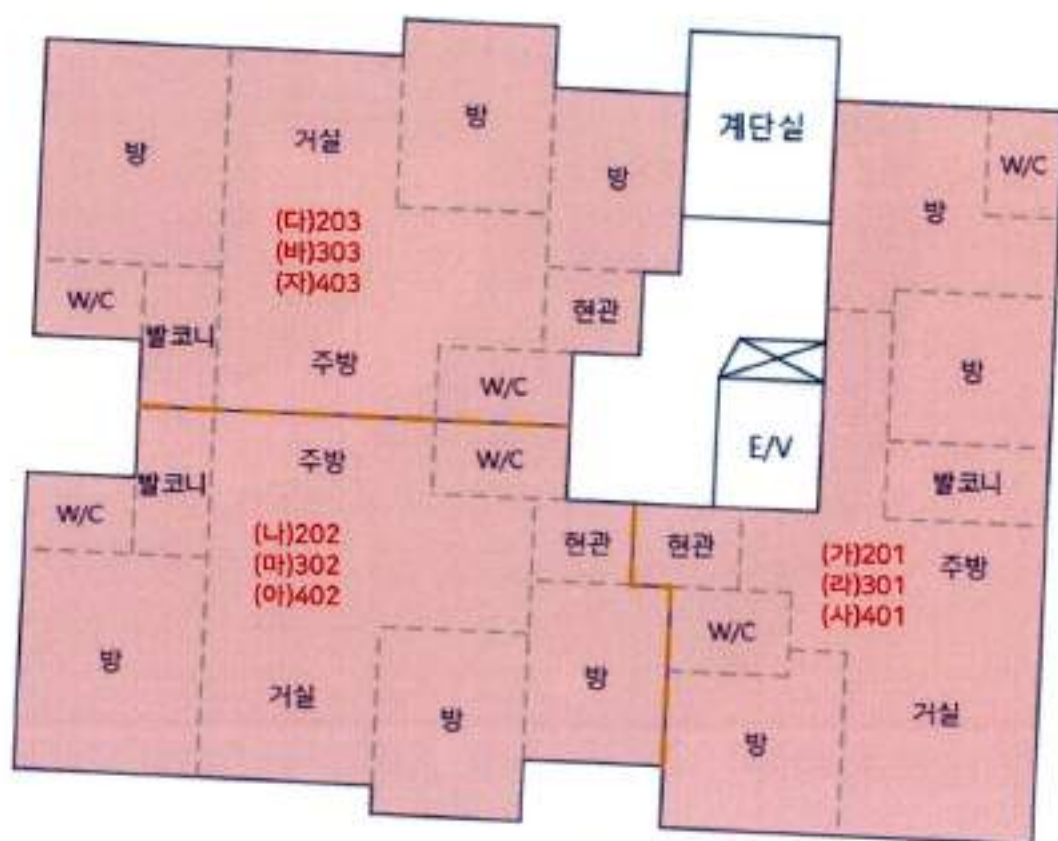
부산광역시 연제구 연산동 2120-10
지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호 외
(부산광역시 연제구 배산로33번길 9)



내부구조도 및 임대상황



<호 별 배 치 도(2층~4층)>

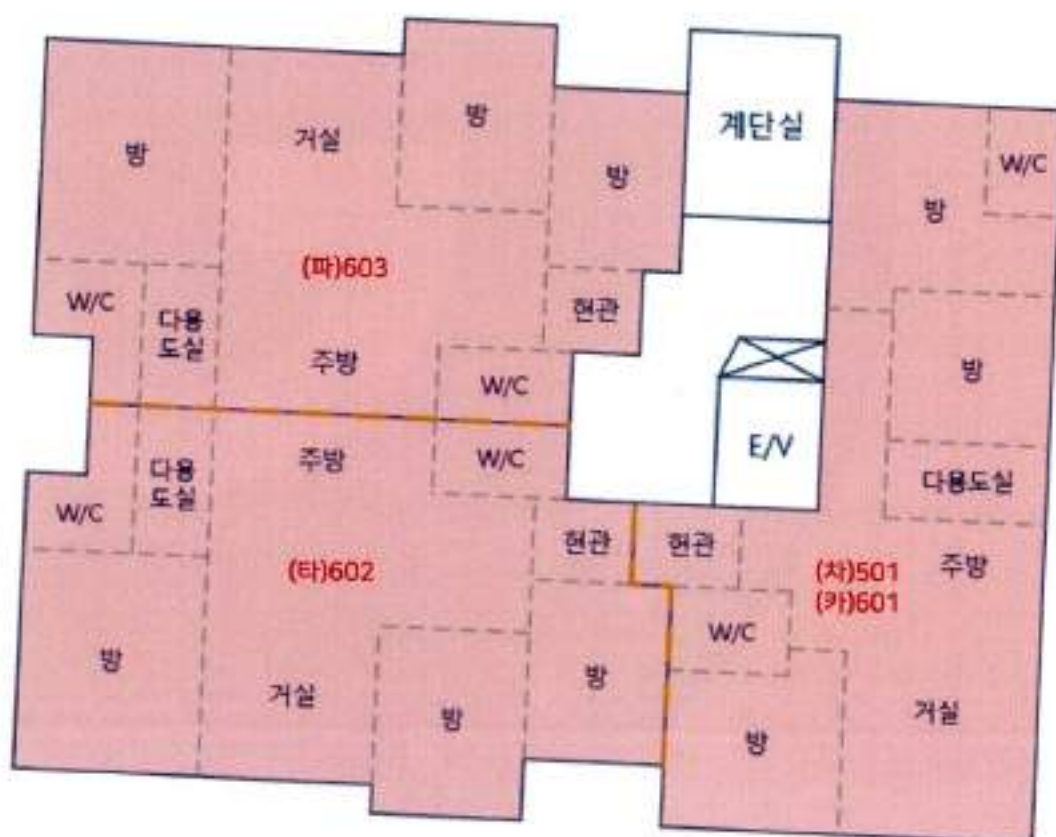


본건 : 지음, 좋은사람 연산01 제2층 제201호 외

내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도(5층~6층) >



본건 : 지음, 좋은사람 연산01 제5층 제501호 외

※ 임대미상임.



사 진 용 지



접면도로 및 주변환경



본건 소재 건물 전경



본건 전경 사진



본건 전경 사진

사 진 용 지



기호 (가), (나) 입구 사진



기호 (다) 입구 사진



기호 (라), (마) 내부 사진



기호 (바) 입구 사진

사 진 용 지



기호 (사), (아) 입구 사진



기호 (자) 입구 사진



기호 (차) 입구 사진



기호 (카), (타) 입구 사진

사 진 용 지



기호 (파) 입구 사진

부산광역시 연제구 연산동 2120-16
지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호외 9개호

구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 연제구 연산동 2120-16 (부산광역시 연제구 배산로225번길 20)		
물건종류	구분건물	이용상황	다세대주택 및 오피스텔

2. 감정평가액

구분	층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	2/202외	10개호	3,870,000,000	비준가액
감정평가액 합계			3,870,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	공매/25.04.17	감정평가액(원)	3,862,000,000

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택 및 생활편익시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.			
참고 및 유의사항	-			



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 연제구 연산동 [도로명 주소] 부산광역시 연제구 배산로 225번길 20	2120-16 지음, 줄은사람 연산02	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 7층				
				1층	46.71			
				2층 ~ 4층 각	212.9075			
				5층 ~ 6층 각	286.4275			
				7층	199.39			
	동 소	2120-16	대	제2종일반주거지역	662.7			
				(내)				
				공동주택 (다세대 주택)	59.883	59.883	391,000,000	비준가액 (공용면적 13.9255㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제2층 제202호				
				1 소유권대지권	33.42857 662.7×— 662.7	33.42857		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,400,000 234,600,000	



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나			공동주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	55.878	55.878	365,000,000	비준가액 (공용면적 13.7146㎡ 포함)
				1 소유권대지권	31.19286 662.7×--- 662.7	31.19286		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 146,000,000 219,000,000	
다			공동주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	59.691	59.691	390,000,000	비준가액 (공용면적 13.8755㎡ 포함)
				1 소유권대지권	33.32139 662.7×--- 662.7	33.32139		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,000,000 234,000,000	
라			공동주택 (다세대 주택)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	59.691	59.691	390,000,000	비준가액 (공용면적 13.8755㎡ 포함)
				1 소유권대지권	33.32139 662.7×--- 662.7	33.32139		



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마			업무시설 (오피스텔)	(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,000,000 234,000,000	비준가액 (공용면적 18.4905㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	82.042	82.042	386,000,000	
				1 소유권대지권	45.79842 662.7×--- 662.7	45.79842		
				(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,400,000 231,600,000	
바			업무시설 (오피스텔)	(내)				비준가액 (공용면적 18.1334㎡ 포함)
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	83.064	83.064	391,000,000	
				1 소유권대지권	46.36894 662.7×--- 662.7	46.36894		
				(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,400,000 234,600,000	



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
사			업무시설 (오피스텔)	(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제503호	82.734	82.734	390,000,000	비준가액 (공용면적 18.0585㎡ 포함)
				1	46.18473			
				소유권대지권	662.7×--- 662.7	46.18473		
아			업무시설 (오피스텔)	(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제601호	82.042	82.042	386,000,000	비준가액 (공용면적 18.4905㎡ 포함)
				1	45.79842			
				소유권대지권	662.7×--- 662.7	45.79842		
자			업무시설 (오피스텔)	(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제602호	83.064	83.064	391,000,000	비준가액 (공용면적 18.1334㎡ 포함)
				1	46.36894			
				소유권대지권	662.7×--- 662.7	46.36894		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
차			업무시설 (오피스텔)	(내)		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,400,000 234,600,000	비준가액 (공용면적 18.0585㎡ 포함)
				철근콘크리트구조	82.734	82.734	390,000,000	
				제6층				
				제603호				
				1	46.18473			
				소유권대지권	662.7×--- 662.7	46.18473		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 156,000,000 234,000,000	
합 계							₩3,870,000,000	
							- 미 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 <배산역> 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 의뢰인(대한토지신탁주식회사)의 공매목적에 의한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	부산광역시 연제구 연산동 2120-16 (부산광역시 연제구 배산로225번길 20)		
건물명	지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호외 9개호		
주용도	공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔)		
용도지역	제2종일반주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	사용 승인일	2021.12.29
건물규모	동수	층수	호/세대수
	1동	지상7층/-	8호/9세대
면적	대지면적	연면적	
	662.7	1,457.6775	
비고			





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 대상개요

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	2/202	59.883	13.9255	73.8085	33.42857	81.13%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
나	3/301	55.878	13.7146	69.5926	31.19286	80.29%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
다	3/303	59.691	13.8755	73.5665	33.32139	81.14%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
라	4/403	59.691	13.8755	73.5665	33.32139	81.14%	공동주택(다세 주택)	공동주택(다세 주택)
마	5/501	82.042	18.4905	100.5325	45.79842	81.61%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
바	5/502	83.064	18.1334	101.1974	46.36894	82.08%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
사	5/503	82.734	18.0585	100.7925	46.18473	82.08%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
아	6/601	82.042	18.4905	100.5325	45.79842	81.61%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
자	6/602	83.064	18.1334	101.1974	46.36894	82.08%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
차	6/603	82.734	18.0585	100.7925	46.18473	82.08%	업무시설(오피 스텔)	업무시설(오피 스텔)
합계		730.823	164.7559	895.5789	407.96839	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.08.03 일로하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.08.03 일에 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. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

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 가치형성요인등을 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 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

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」 제 16조에 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 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 다세대주택 및 오피스텔으로 이용중인 본건의 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

- 임대사항

임대대상임.

- 전입세대 열람 결과

본건은 관할행정기관에서 전입세대열람결과 다음과 같이 조사되었음(별첨 "전입세대확인서" 참조).

기호	세대주	전입일자	층/호수
1	전입된 세대가 없음.		2/202
2	김옥경	2026-03-11	3/301
3	차희숙	2024-08-05	3/303
4	권혜림 고승민	2025-04-20 2025-04-21	4/403
5	이운지	2026-03-10	5/501
6	남상민	2024-01-02	5/502
7	곽노경	2026-01-16	5/503
8	김은혜	2026-04-15	6/601
9	전승혜 최주희	2025-01-21 2024-08-08	6/602
10	전입된 세대가 없음.		6/603

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 외국인체류확인서 결과

본건은 관할행정기관에서 외국인체류확인서 확인결과 (가) ~ (자)는 전입된 세대가 없는 것으로 조사되었고 기호 (자)는 다음과 같이 조사되었음(별첨 "외국인체류확인서" 참조).

기호	성명	전입일자	층/호수
1	KIM U*****	2024-10-15	6/603
2	KULAKOV F*****	2023-01-27	
3	KULAKOVA K*****	2023-01-25	
4	KULAKOVA A*****	2023-01-25	
5	KULAKOVA A*****	2023-01-25	
6	KULAKOV V*****	2023-01-25	

- 물건표시목록근거

물건표시목록근거는 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장대지권등록부, 귀제시목록 등에 의하였음.

- 점유부분의 위치확인 등

본건은 내부확인인 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 확인 하지 못하였으며, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

* 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 감정평가법인은 이로 인한 책임을 지지 않는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

* 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의거해 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 (지역의 일반적인 사항으로서, 당해부동산의 개별적 특성에 따라 적의조정 가능함)과 당해부동산의 원가에 의한 토지 건물가격의 구성비를 고려하여 적용하였는 바, 참고하시기 바람.



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

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	연산동 2120-16 지음, 좋은사람연 산02	4/401	55.878	69.5926	6,440,000	360,000,000	2026.06.09 (2021.12.29)
#2	연산동 662-7 골드블루	3/303	43.9472	55.74	6,080,000	267,000,000	2026.01.23 (2021.08.17)
#3	연산동 1177 연산미소가2차	3/303	25.54	34.89	7,170,000	183,000,000	2026.04.15 (2022.04.13)
#4	연산동 1244-4외 스마트리치연산	18/1810	27.2028	45.1956	4,370,000	119,000,000	2026.02.14 (2021.07.02)
#5	연산동 1310-40 세명엘리츠더시 티	11/1108	29.22	43.174	6,140,000	179,270,000	2025.09.25 (2023.04.27)
#6	망미동 442-39외 오티플러스	5/504	29.9729	51.1879	5,000,000	150,000,000	2025.09.20 (2023.09.27)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
#1	연산동 2120-10 지음,좋은사람연 산01	2/202	57.475	6,520,000	375,000,000	2025.04.17 (2021.12.07)	공매
#2	연산동 2120-16 지음,좋은사람연 산02	2/203	59.691	6,530,000	390,000,000	2026.06.09 (2021.12.29)	경매
#3	연산동 2121-18 파크힐스	4/405	20.07	8,670,000	174,000,000	2024.09.03 (2021.08.05)	경매
#4	망미동 414-6 엘리즈엠06	5/505	18.3	8,740,000	160,000,000	2025.08.14 (2022.06.28)	경매
#5	망미동 431-2 그라시아	13/1302	21.2118	9,850,000	209,000,000	2024.04.19 (2024.03.22)	담보
#6	망미동 802-7 퍼스트씨지브이	9/901	30.35	8,760,000	266,000,000	2025.01.07 (2020.03.13)	경매
#7	망미동 802-7 퍼스트씨지브이	3/304	22.2	8,380,000	186,000,000	2023.10.06 (2021.03.22)	경매
#8	연산동 2120-10 지음,좋은사람연 산01	5/501	82.206	4,700,000	386,000,000	2025.04.17 (2021.12.07)	공매
#9	연산동 2121-18 파크힐스	5/501	24.42	6,550,000	160,000,000	2024.09.03 (2021.08.05)	경매
#10	망미동 414-6 엘리즈엠06	5/504	25.92	6,060,000	157,000,000	2025.08.14 (2022.06.28)	경매
#11	망미동 431-2 그라시아	2/201	25.3135	6,870,000	174,000,000	2024.04.19 (2024.03.22)	담보
#12	망미동 802-7 퍼스트씨지브이	5/502	42.65	7,320,000	312,000,000	2025.01.07 (2020.03.13)	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	6,300,000 ~ 6,600,000원/㎡ 내외수준	다세대주택
본건 유사 부동산	4,500,000 ~ 4,800,000원/㎡ 내외수준	오피스텔

의견

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

2.4 경매통계분석

(출처: 인포케이)

구분 기간	종별	부산광역시 연제구 연산동		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	다세대주택	49.00	47.58	낙찰건수 89건
최근6개월간 평균	다세대주택	50.58	50.75	낙찰건수 59건
최근1년간 평균	오피스텔	43.92	43.92	낙찰건수 1건
최근6개월간 평균	오피스텔	-	-	낙찰건수 -건



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하며, 본건은 다세대주택 및 오피스텔으로서 용도, 증벌효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례 #2, #6>를 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#2	연산동 662-7 골드블루	3/303	43.9472	55.74	6,080,000	267,000,000	2026.01.23 (2021.08.17)
#6	명미동 442-39외 오티플러스	5/504	29.9729	51.1879	5,000,000	150,000,000	2025.09.20 (2023.09.27)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(부산광역시 연제구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간(거래시점 ~ 기준시점)	변동률(%)	비고
2026.01.23 ~ 2026.08.03	1.00492	기호 (가) ~ (리) : 거래사례 #2
2025.09.20 ~ 2026.08.03	1.00897	기호 (마) ~ (차) : 거래사례 #6



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 연립다세대 매매가격지수(부산광역시)

(출처: 부동산통계정보시스템, R-ONE)

거래시점 매매 가격지수		기준시점 매매 가격지수		변동률(%)	기준시점/거래시점
25.12	100.1	26.06	99.6	0.99500	99.6/100.1

5.3 오피스텔 매매가격지수(부산광역시)

(출처: 부동산통계정보시스템, R-ONE)

거래시점 매매 가격지수		기준시점 매매 가격지수		변동률(%)	기준시점/거래시점
25.08	95.79	26.06	93.23	0.97327	93.23/95.79

5.4 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건은 다세대주택 및 오피스텔로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 연립다세대 매매가격지수(부산광역시) 및 오피스텔 매매가격지수(부산광역시)를 시점수정치로 결정하였음. (0.99500, 0.97327)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	비교항목	세부항목
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 집안)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
단지 내부요인	거주환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오 시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	층 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 연적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
호별요인	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
	층별 효용	-
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
기타요인	향별 효용	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	전유면적 및 대지사용권	-
	내부설계 및 구조	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
		평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*
	개발사업 가능성	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
		-
기타 가치에 영향을 미치는 요인		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	2/202	1.00	1.08	1.00	-	1.080
나	3/301	1.00	1.08	1.00	-	1.080
다	3/303	1.00	1.08	1.00	-	1.080
라	4/403	1.00	1.08	1.00	-	1.080

의견

단지 외부요인	본건 기호 (가) ~ (라)는 거래사례#2와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
단지 내부요인	본건 기호 (가) ~ (라)는 거래사례#2와 비교하여 단지내부요인(건물의 규모 및 단지의 구성 등)에서 우세함.
호별요인	본건 기호 (가) ~ (라)는 거래사례#2와 비교하여 호별요인에서 유사함.
기타요인	감정평가 목적(구매)을 고려하여 기타요인은 보정치 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
마	5/501	1.04	0.98	0.95	-	0.968
바	5/502	1.04	0.98	0.95	-	0.968
사	5/503	1.04	0.98	0.95	-	0.968
아	6/601	1.04	0.98	0.95	-	0.968
자	6/602	1.04	0.98	0.95	-	0.968
차	6/603	1.04	0.98	0.95	-	0.968
의견						
단지 외부요인	본건 기호 (마) ~ (차)는 거래사례#6과 비교하여 단지외부요인(교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세함.					
단지 내부요인	본건 기호 (마) ~ (차)는 거래사례#6과 비교하여 단지내부요인(건물의 노후도 등)에서 열세함.					
호별요인	본건 기호 (마) ~ (차)는 거래사례#6과 비교하여 호별요인(면적의 효용도 등)에서 열세함.					
기타요인	감정평가 목적(공매)을 고려하여 기타요인은 보정치 아니함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분 기호	층/호수	거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
가	2/202	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	391,035,990
나	3/301	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	364,883,340
다	3/303	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	389,782,230
라	4/403	6,080,000	1.000	0.99500	1.080	6,530,000	389,782,230
마	5/501	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	386,417,820
바	5/502	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	391,231,440
사	5/503	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	389,677,140
아	6/601	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	386,417,820
자	6/602	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	391,231,440
차	6/603	5,000,000	1.000	0.97327	0.968	4,710,000	389,677,140

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	2/202	59.883	73.809	6,530,000	391,035,990	391,000,000
나	3/301	55.878	69.593	6,530,000	364,883,340	365,000,000
다	3/303	59.691	73.567	6,530,000	389,782,230	390,000,000
라	4/403	59.691	73.567	6,530,000	389,782,230	390,000,000
마	5/501	82.042	100.533	4,710,000	386,417,820	386,000,000
바	5/502	83.064	101.197	4,710,000	391,231,440	391,000,000
사	5/503	82.734	100.793	4,710,000	389,677,140	390,000,000
아	6/601	82.042	100.533	4,710,000	386,417,820	386,000,000
자	6/602	83.064	101.197	4,710,000	391,231,440	391,000,000
차	6/603	82.734	100.793	4,710,000	389,677,140	390,000,000
합계						3,870,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	2/202	59.883	73.8085	6,530,000	391,000,000
나	3/301	55.878	69.5926	6,530,000	365,000,000
다	3/303	59.691	73.5665	6,530,000	390,000,000
라	4/403	59.691	73.5665	6,530,000	390,000,000
마	5/501	82.042	100.5325	4,710,000	386,000,000
바	5/502	83.064	101.1974	4,710,000	391,000,000
사	5/503	82.734	100.7925	4,710,000	390,000,000
아	6/601	82.042	100.5325	4,710,000	386,000,000
지	6/602	83.064	101.1974	4,710,000	391,000,000
차	6/603	82.734	100.7925	4,710,000	390,000,000
합계					3,870,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지·건물 배분가액

1. 토지·건물 배분비율

1.1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가 건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50		~		
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
오피스 건물	수도권 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75
오피스 텔	구분		토지					건물						
	서울	5층 이하	55~60					40~45						
		6~10층	45~55					45~55						
		11층 이상	40~50					50~60						
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35					65~70						
		6~10층	25~35					65~75						
		11층 이상	20~30					70~80						
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	35~40					60~65						
		6~10층	28~38					62~72						
		11층 이상	20~30					70~80						
	지방	5층 이하	25~30					70~75						
		6~10층	20~30					70~80						
		11층 이상	18~28					72~82						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.2 연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표

구분	5년 이하		6년~10년		11~15년		16년~20년		21년~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안 권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.3 토지·건물 배분비율 결정

상기의 내용을 바탕으로 대상 부동산이 소재한 지역의 지가수준, 건축공사비 수준, 건물의 층수 및 신축년도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

토지	40%	건물	60%
----	-----	----	-----

2. 토지·건물 배분가액

구분		구분건물 감정평가액 (원)	토지		건물	
기호	층/호수		배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
가	2/202	391,000,000	40%	156,400,000	60%	234,600,000
나	3/301	365,000,000	40%	146,000,000	60%	219,000,000
다	3/303	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
라	4/403	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
마	5/501	386,000,000	40%	154,400,000	60%	231,600,000
바	5/502	391,000,000	40%	156,400,000	60%	234,600,000
사	5/503	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
아	6/601	386,000,000	40%	154,400,000	60%	231,600,000
자	6/602	391,000,000	40%	156,400,000	60%	234,600,000
차	6/603	390,000,000	40%	156,000,000	60%	234,000,000
합계		3,870,000,000	1,548,000,000		2,322,000,000	

구분건물 감정평가요항표

토지	위치	본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 <배산역> 북측 인근에 위치함.
	주변환경	본건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택 및 생활편의시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철(배산역)이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.
	형태,규모,이용상황 등	본건은 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 완만한 경사를 평탄하게 조성한 토지이며, 가장형 형상으로서 공동주택(다세대주택), 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건은 서측으로 6m의 도로에 접함.
	토지이용계획관계	제2종일반주거지역(2026-08-05)임.
건물	건물구조	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상7층/- 건 중 지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호외 9개호로서 2021.12.29일에 사용승인되었으며, 외벽 : 석재붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : -, 창호 : 샷시 창호 등임.
	이용상황	본건은 기준시점 현재 기호 (가) ~ (라)는 다세대주택, 기호 (마) ~ (차)는 오피스텔로 이용중임. (자세한 사항은 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)
	부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	임대미상임.
	공부와의 차이 및 기타	본건은 내부확인온 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 확인 하지 못하였으며, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거 확인하였음.



광역위치도



소재지 및
도로명주소

부산광역시 연제구 연산동 2120-16
지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호 외
(부산광역시 연제구 연수로225번길 20)

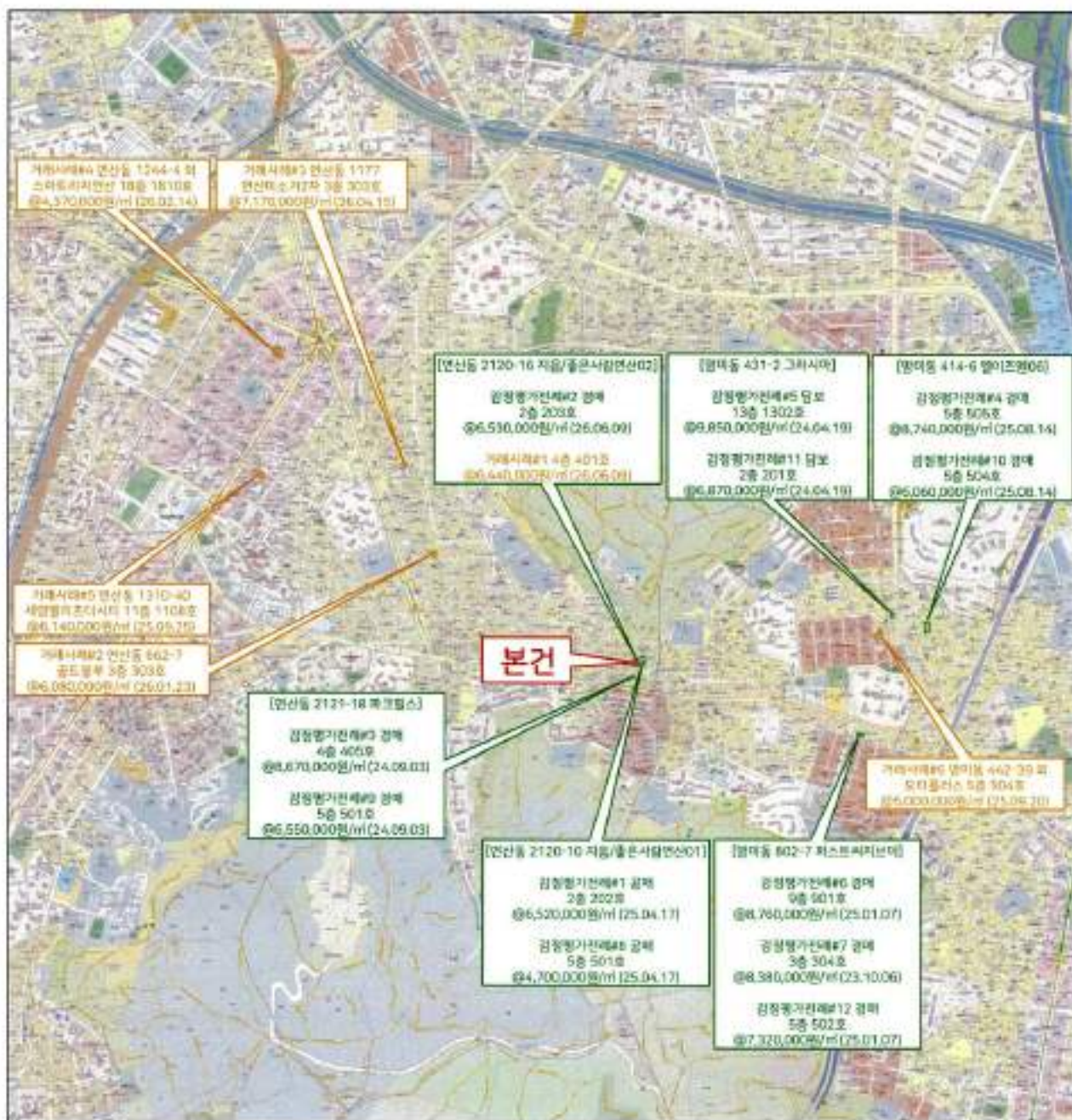


상 세 위 치 도



소재지 및
도로명주소

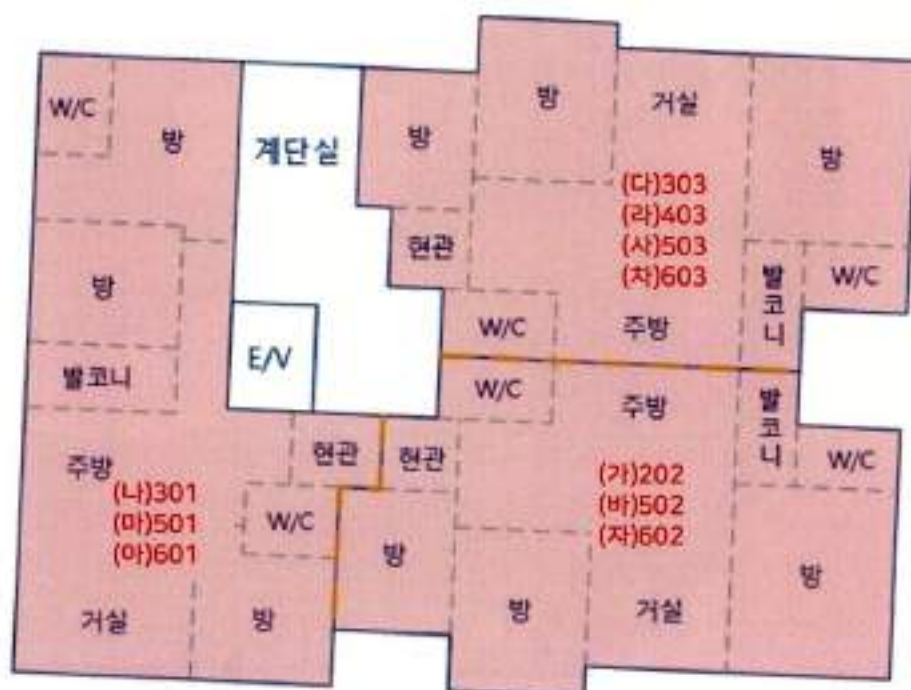
부산광역시 연제구 연산동 2120-16
지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호 외
(부산광역시 연제구 연수로225번길 20)



내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도(2층~6층) >



본건 : 지음, 좋은사람 연산02 제2층 제202호 외

※ 임대미상임.

사 진 용 지



접면도로 및 주변환경



본건 소재 건물 전경



본건 전경 사진



본건 전경 사진

사 진 용 지



기호 (가) 입구 사진



기호 (나) 입구 사진



기호 (다) 내부 사진



기호 (라) 입구 사진

사 진 용 지



기호 (마), (바) 입구 사진



기호 (사) 입구 사진



기호 (아), (자) 입구 사진



기호 (차) 입구 사진