

# 감정평가서

건명	주식회사 수피아 소유물건(2025타경5062)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	CT2503-02

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

센텀감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장은진

장은진



감정평가액	팔억오천이백만원정 (₩852,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 수피아 (2025타경5062)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.19	2025.03.18 ~ 2025.03.19	2025.03.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1가호	구분건물	1가호	-	852,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩852,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 유소희					

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 남구 문현동	1229-1	업무시설, 판매시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 63층				
	부산국제금융 센터			지4층	18,061.29			
				지3층	15,899.95			
				지2층	19,211.07			
	[도로명주소] 부산광역시 남구 문현금융로 40			지1층	4,229.49			
				1층	9,557.55			
				2층	8,053.73			
				3층	7,143.38			
				4층	3,500.63			
				5층	1,892.45			
				6층	1,859.91			
				7층	1,836.28			
				8층	1,846.68			
				9층	1,848.04			
				10층	1,849.42			
				11층	1,850.8			
				12층	1,852.2			
				13층	1,853.58			
				14층	1,854.96			
				15층	1,856.32			
				16층, 17층 각	1,856.78			
				18층~20층 각	1,858.87			
				21층	1,858.37			
				22층	1,857.81			
				23층	1,857.29			
				24층	1,856.77			
				25층	1,856.25			
				26층	1,855.73			
				27층	1,855.19			
				28층	1,792.02			
				29층	1,793.6			
				30층	1,931.46			
				31층	1,930.94			
				32층	1,930.42			
				33층	1,929.9			
				34층	1,929.38			
				35층	1,929.86			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				36층	1,928.34			
				37층	1,927.82			
				38층	1,927.3			
				39층	1,926.74			
				40층	1,926.26			
				41층	1,925.74			
				42층	1,925.18			
				43층	1,924.66			
				44층	1,924.14			
				45층	1,923.62			
				46층	1,923.1			
				47층	1,922.58			
				48층	1,848.28			
				49층	1,847.82			
				50층	1,968.59			
				51층	1,973.03			
				52층	1,972.53			
				53층	1,971.66			
				54층	1,971.16			
				55층	1,970.18			
				56층	1,969.64			
				57층	1,969.12			
				58층	1,968.62			
				59층	1,967.78			
				60층	1,967.26			
				61층	1,966.74			
				62층	1,968.77			
				63층	1,953.05			
1	부산광역시 남구 문현동	1229-1	대		24,856.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층에이205호	75.02	75.02	852,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :221.78㎡)
				1.소유권	27.860	27.860		
				대지권	24,856.2			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 255,600,000 596,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩852,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 문현동 소재 부산도시철도2호선 “국제금융센터·부산은행역” 서측 인근에 위치하는 부산국제금융센터 제2층 제에이205호에 대한 부산지방법원 동부지원의 부동산경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점


본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 19일임.

#### (3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 18일 및 19일에 각각 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건의 개요

	소재지 건물명, 층,호	부산광역시 남구 문현동 1229-1 부산국제금융센터 제2층 제에이205호	
	도로명주소	남구 문현금융로 40	
	용도	판매시설	
	사용승인	2014.06.30	
	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
	건물규모	지하4층/지상63층	
	면적(㎡)	전유	75.02
		공용	146.76
		전체	221.78
		대지권	27.86

## 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

## 5. 기타 참고사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## II. 감정평가액의 산출과정

### 1. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

---

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

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건은 2023년 06월 22일, ₩920,000,000원(@12,263,396원/전유㎡)에 실거래 된 바 있음.

### (2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 남구)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
			전유	대지권		
A	문현동 1229-1	부산국제금융센터 제2층 제에이226호	20.25	7.52	200,000,000 (@9,876,543)	2023.03.20. (2014.06.30.)
B	문현동 1229-1	부산국제금융센터 제1층 제에이108호	44.03	17.36	600,000,000 (@13,627,072)	2023.03.20. (2014.06.30.)
C	문현동 1229-1	부산국제금융센터 제2층 제226호	20.25	7.52	200,000,000 (@9,876,543)	2023.03.20. (2014.06.30.)

### (3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건물 내의 최근 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 A>를 선정함.

### (4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 시점수정

### 1) 적용기준

본 건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(집합상가)"을 활용하여 산정하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16

기 간	변동률(%)	비 고 (부산광역시 집합상가)
2023.03.20. ~2025.03.19	0.047% (1.00047)	$(1-0.002*12/90)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)$ $* (1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1-0.0016)$ $* (1-0.0016*78/92) \approx 1.00047$

※2024년 3분기 자본수익률이 미고시되어 직전분기인 2025년 1분기의 자본수익률을 연장 적용함.

### 2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함.(1.00047)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일한 부동산에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일한 부동산에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	1.15	본건은 거래사례 대비 위치별 효용, 에스컬레이터와의 거리 등에서 우세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누 계		1.150	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	9,876,543	1.00	1.00047	1.150	11,363,363	75.02	852,479,492	852,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @10,000,000원 ~ @11,000,000원/전유㎡ 내외로 탐문 조사됨.
------	---

### 2. 본건 평가사례

본건은 2023년 06월 22일, ₩825,000,000(@10,997,067원/전유㎡)에 담보 목적으로 평가 된 바 있음.

### 3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 남구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
		전유	대지권			
a	문현동 1229-1 부산국제금융센터 제2층 제에이제240호	35.7	13.26	371,000,000 (@10,392,156)	2023.08.22. (2014.06.30.)	담보
b	문현동 1229-1 부산국제금융센터 제2층 제에이제226호	20.25	7.52	180,000,000 (@8,888,888)	2023.04.07. (2014.06.30.)	담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 경매낙찰가율 (2024.03.20. ~ 2025.03.19.)

구분		부산			남구			문현동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린 상가	54.45%	48.01%	206	87.72%	83.67%	4	79.21%	67.28%	2
6개월 평균	근린 상가	50.70%	46.22%	131	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0

출처 : 부동산태인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 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.

일련 번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
(1)	부산광역시 남구 문현동 1229-1 부산국제금융센터 제2층 제에이205호	75.02	27.86	852,000,000	-
합 계				₩852,000,000.-	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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

부산광역시 남구 문현동 소재 부산도시철도2호선 "국제금융센터·부산은행역" 서측 인근에 위치하는 부산국제금융센터 제2층 제에이205호로서, 주위는 각종 업무시설 및 금융기관, 대형마트, 단독주택, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도2호선 "국제금융센터·부산은행역"이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 63층건 내 제2층 제에이205호로서  
 외벽 : 인조석 붙임 및 강화유리창 마감.  
 내벽 : 인테리어 마감 등.  
 창호 : 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

판매시설(상호 : 마루가츠)로 이용중임.

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 스프링쿨러설비, 주차설비 등이 되어 있음.

## 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**

인접지와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 상업시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 동측으로 노폭 약50미터 내외, 서측으로 폭 약 25미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 방화지구, 기타용지(혁신도시개발예정지구), 제1종지구단위계획구역(문현 혁신도시지구), 시가지조성사업지역(1995-03-07), 광로2류(폭 50m~70m)(접함), 일반도로(2013-01-22)((2013-1-22))(접함) 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입안중임.

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

# 광역위치도

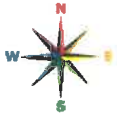


소재지

부산광역시 남구 문현동 1229-1, 부산국제금융센터 제2층 제에이205호



# 상세위치도



소재지

부산광역시 남구 문현동 1229-1, 부산국제금융센터 제2층 제에이205호

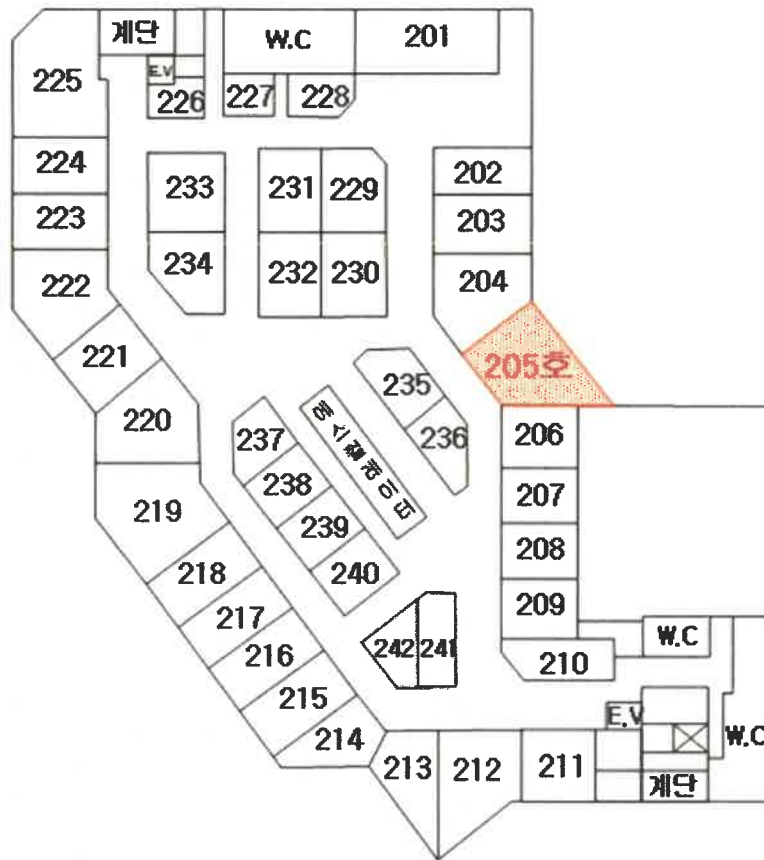


# 호 별 배 치 도



<None Scale>

## 부산국제금융센터 제2층 제에이205호 호별배치도



# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사진용지



본건(에이205호)



본건(에이205호) 내부전경