

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사유안개발  
소유물건(2025타경20849)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: SIP25-0204-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)써브감정평가법인 부산지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김명곤

(주)씨브감정평가법인 부산지사 지사장 부산지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가목적	법원경매			
제출처	부산지법 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사유안개발 (2025타경20849)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.13	2025.02.13		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	234,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩234,000,000	
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 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 <영도구청> 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

#### 2.1. 개요

「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 결정함을 원칙으로 합니다.

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

#### 2.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가 목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가 조건

### 3.1. 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 있습니다.

### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

### 4.1. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 13일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4.2. 기준시점

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 13일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법의 적용

### 5.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 5.2. 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 원칙입니다.

### 5.3. 대상물건 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야합니다.

다만, 본건은 구분건물로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

### 6.1. 소유자

등기사항전부증명서상 “주식회사유안개발” 입니다.

### 6.2. 임대관계

임대관계 미상입니다.

### 6.3. 물적 동일성 여부

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

### 6.4. 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였습니다.

### 6.5. 그 밖의 사항

- 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.

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 평가전례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 총괄개요

[집합건축물대장 기준]

소재지 (도로명 주소)	부산광역시 영도구 청학동 102-11 (부산광역시 영도구 태종로 390)		
건물명	유안펠리체		
주용도	업무시설		
용도지역	준주거지역 외 1		
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2018.01.18.
건물규모	동수	층수	호/세대
	-	-1/14	40/8
면적	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )
	838		4,307.77
비고	-		

### 2. 대상개요

일련 번호	층/호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	전유+공용 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)	대지권면적 (m <sup>2</sup> )
1	14/1403	업무시설 (오피스텔)	70.46	21.54	92	76.59	17.9573

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

### 2. 가격 참고자료

#### 2.1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
ㄱ	청학동 102-11	유안펠리체 제4층 제40*호	업무시설 (오피스텔)	70.07	2022.05.09	240,000,000	3,425,146
					2018.01.18		
ㄴ	청학동 102-11	유안펠리체 제6층 제60*호	업무시설 (오피스텔)	78.89	2022.05.09	250,000,000	3,168,969
					2018.01.18		
ㄷ	청학동 214-29	킹덤타운 제3층 제30*호	업무시설 (오피스텔)	80.8048	2024.01.05	250,000,000	3,093,875
					2018.06.19		

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 층/호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일			
a	청학동	유안펠리체 제12층 제120*호	업무시설 (오피스텔)	70.07	2025.02.10	경매	235,000,000	3,353,789
					2018.01.18			
b	102-11	유안펠리체 제6층 제60*호	업무시설 (오피스텔)	78.89	2025.02.04	경매	257,000,000	3,257,000
					2018.01.18			

[출처: 한국감정평가사협회]

## 2.3. 인근 유사부동산 가격 수준

구분	시세수준(원/전유㎡)	비고
본건 유사 부동산	3,500,000원/㎡ 내외수준	본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

## 2.4. 경매통계분석

지역	기간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 전체	최근 1년	오피스텔	62.95	59.30	519
부산광역시 영도구			58.74	58.69	11

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례 선정

### 3.1. 거래사례 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

### 3.2. 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
ㄱ	청학동 102-11	유안펠리체 제4층 제40*호	업무시설 (오피스텔)	70.07	2022.05.09	240,000,000	3,425,146
					2018.01.18		

## 4. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

기호	시점수정치	비고
ㄱ	0.90669	오피스텔 지역 :부산광역시(22.05.09~25.02.13)  거래시점 : 2022.05.09, 2022년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.13, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함 2022.05.09 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 107.28 2025.02.13 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.27 시점수정치 : $97.27/107.28=0.90669$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 6.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 층 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

### 6.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	ㄱ	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 7.1. 적용단가

일련 번호	층/호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	14/1403	3,425,146	1.000	0.90669	1.070	3,322,934

### 7.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	층/호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	비준가액(원)
1	14/1403	70.46	3,322,933	234,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

[감정평가액: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	결정단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	14/1403	70.46	3,322,933	234,000,000
합계				<b>234,000,000</b>

### 2. 결정에 관한 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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		
1  (1)	부산광역시 영도구 청학동	102-11 유안 펠리체	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층				
	[도로명주소] 부산광역시 영도구 태종로 390			지1층	112.56			
				1층	119.87			
				2층~5층 (각층)	318			
				6층~12층 (각층)	350.06			
				13층, 14층 (각층)	176.46			
	동 소	102-11	대		838			
				(내) 철근콘크리트구조 제 14층 제 1403호	70.46	70.46	234,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :92㎡)
				1. 소유권 -----	17.9573	17.9573		
				대지권	838			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,200,000 163,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩234,000,000.-</b>	
			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 영도구 청학동 소재 "영도구청" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층 건물 내 제14층 제1403호로서,  
 - 외 벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
 - 내 벽: 벽지마감 등,  
 - 창 호: 샷시창 입니다.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중 입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 개별난방설비, 주차타워설비 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

동하향의 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 업무시설(오피스텔)건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북동측 및 남동측으로 노폭 약 20미터, 10미터내외의 포장도로에 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2024-12-04), 준주거지역, 지구단위계획구역(2024-12-04), 종로1류(폭 20m~25m)(2024-12-04)(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(2024-12-04)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재개발구역(2024-12-04)<도시재개발법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)이나, 현황 '주거용 오피스텔'로 이용중입니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

# 광역 위치도



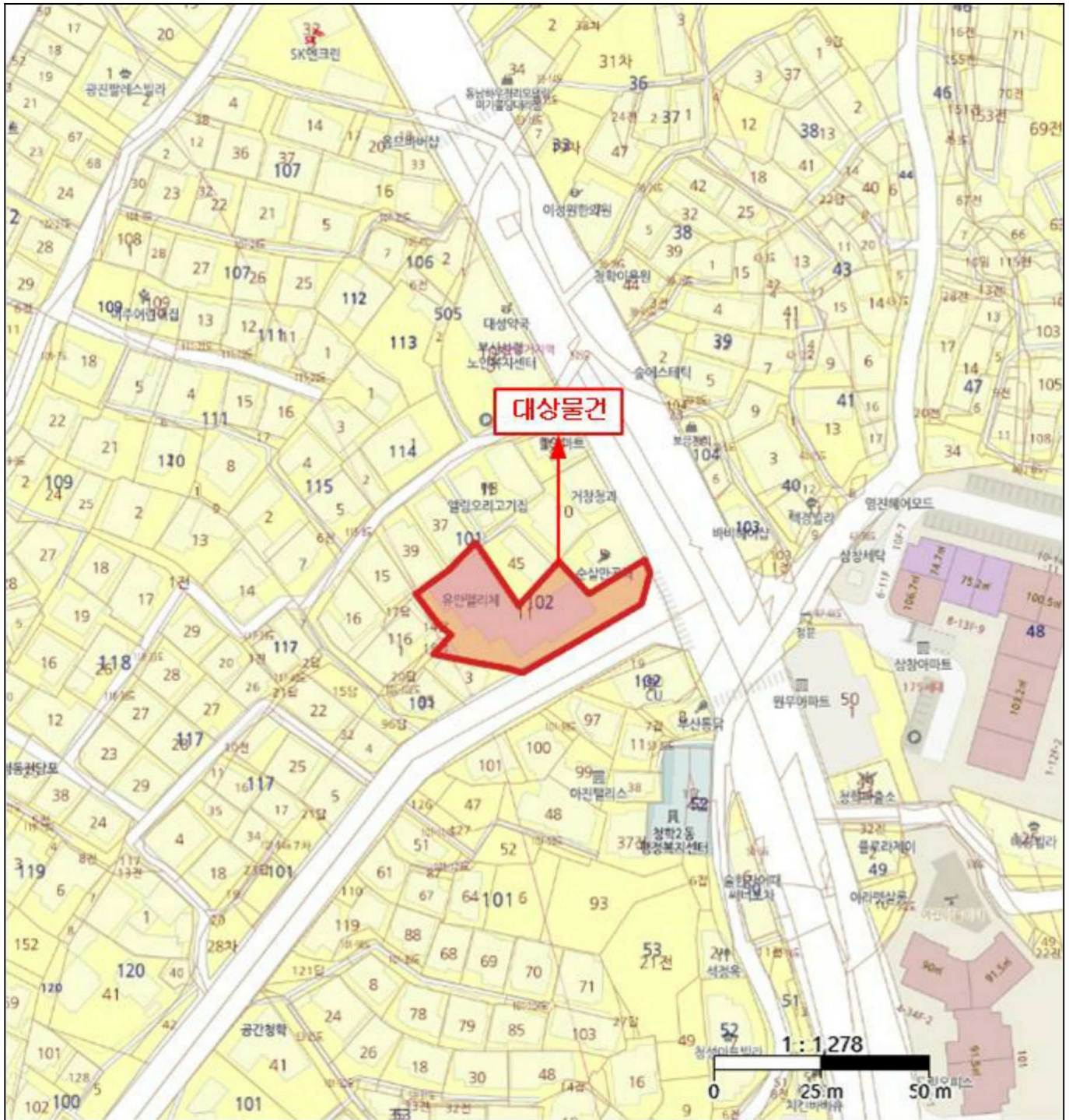
소재지	부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안펠리체
-----	----------------------------



# 위치도



**소재지** 부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안펠리체 제14층 제1403호



# 건물개황도



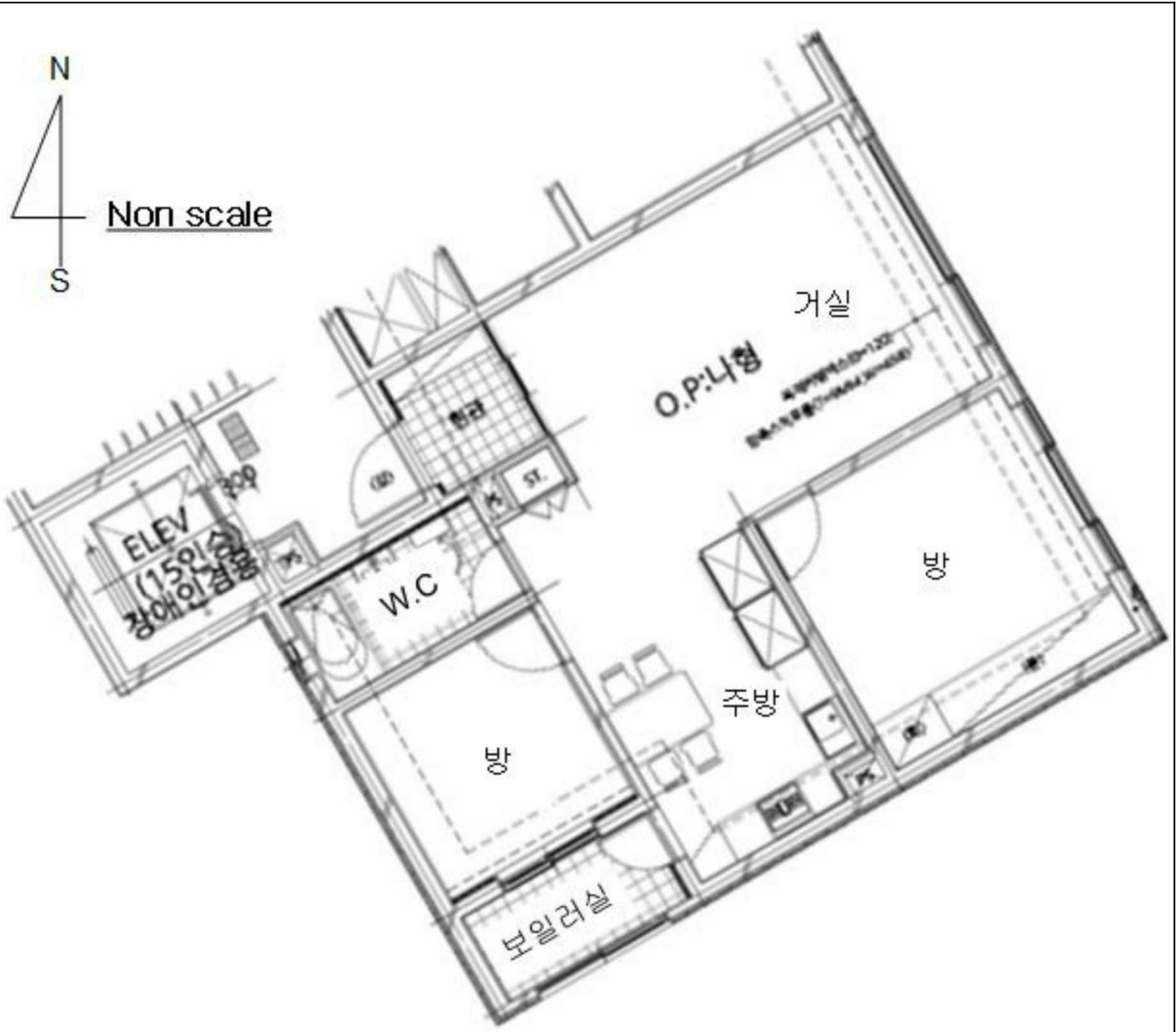
# 내부구조도



소재지 부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안펠리체



Non scale



< 유안펠리체 제14층 제1403호 내부구조도 >



# 회 보 서

우)48741 부산광역시 동구 조방로26번길 11, 201호(범일동, 동양오피스텔)  
E-Mail : serve9@KAPALAND.CO.KR

TEL. 051-646-5566  
FAX. 051-646-5880

문서번호 : SIP25-0204-001

시행일자 : 2025-02-13

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현

참 조 : 경매13계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.03자 귀 제 『2025타경20849』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사유안개발 소유물건(2025타경20849)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 부산지사

지사장 부산지사장

# 수수료 청구서

( 전화: 051-646-5566, FAX: 051-646-5880 )

문서번호 : SIP25-0204-001

수신 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.03 자 귀 제 『 2025타경20849 』 호로 의뢰하신 『 부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안펠리체 제14층 제1403호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	321,920	
실비	여비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타실비	4,000
비소계	229,400	(200,000+184,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 321,920
특별용역비	-	
공급가액	551,000	1,000원 미만 절사
부가세	55,100	
합계	606,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	606,100	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

부산은행 : 113-2003-5959-00(예금주:(주)써브감정평가법인 부산지사)

(주)써브감정평가법인 부산지사  
지사장 부산지사장