

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이준희 소유물건(2024타경54470)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: 원상24-04-01-07



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.

원상감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김영일





감정평가액	칠십억삼천일백만원정 (₩7,031,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이준희 (2024타경54470)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.04.17	2024.04.18	2024.04.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	60개호	구분건물	60개호	-	7,031,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩7,031,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 중구 보수동1가 소재 "보수초등학교" 남측 인근에 위치하는 "수목하우스에이동" 제2층 제202호 외 59개호로서 부산지방법원의 부동산 임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 04월 17일자 임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 04월 17일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 04월 17일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
  
- (2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 중구 보수동2가 89-10번지				
건물명 동, 층, 호수		수목하우스에이동 제2층 제202호 외 59개호				
기호	층, 호수	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	토지지분 (m <sup>2</sup> )	전용률
1	제2층 제202호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
2	제2층 제203호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
3	제2층 제204호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
4	제2층 제205호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
5	제3층 제301호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
6	제3층 제302호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
7	제3층 제303호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
8	제3층 제304호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
9	제3층 제305호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
10	제4층 제401호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
11	제4층 제402호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
12	제4층 제403호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
13	제4층 제404호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
14	제4층 제405호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
15	제5층 제501호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
16	제5층 제502호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
17	제5층 제503호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
18	제5층 제504호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
19	제5층 제505호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
20	제6층 제601호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지		부산광역시 중구 보수동2가 89-10번지				
건물명 동, 층, 호수		수목하우스에이동 제2층 제202호 외 59개호				
기호	층, 호수	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	토지지분 (m <sup>2</sup> )	전용률
21	제6층 제602호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
22	제6층 제603호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
23	제6층 제604호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
24	제6층 제605호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
25	제7층 제701호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
26	제7층 제702호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
27	제7층 제703호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
28	제7층 제704호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
29	제7층 제705호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
30	제8층 제801호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
31	제8층 제802호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
32	제8층 제803호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
33	제8층 제804호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
34	제8층 제805호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
35	제9층 제901호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
36	제9층 제902호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
37	제9층 제903호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
38	제9층 제904호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
39	제9층 제905호	25.62	9.7	35.32	4.99	약 72.5%
40	제10층 제1001호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
41	제10층 제1002호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지		부산광역시 중구 보수동2가 89-10번지				
건 물 명 동, 층, 호수		수목하우스에이동 제2층 제202호 외 59개호				
기호	층, 호수	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	토지지분 (m <sup>2</sup> )	전용률
42	제10층 제1003호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
43	제10층 제1004호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
44	제10층 제1005호	20.06	7.8	27.86	3.90	약 72%
45	제10층 제1006호	22.7	9	31.7	4.42	약 71.6%
46	제10층 제1007호	23.52	9.1	32.62	4.58	약 72.1%
47	제11층 제1101호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
48	제11층 제1102호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
49	제11층 제1103호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
50	제11층 제1104호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
51	제11층 제1105호	20.06	7.8	27.86	3.90	약 72%
52	제11층 제1106호	22.7	9	31.7	4.42	약 71.6%
53	제11층 제1107호	23.52	9.1	32.62	4.58	약 72.1%
54	제12층 제1201호	24.02	9.21	33.23	4.67	약 72.3%
55	제12층 제1202호	27.14	10.39	37.53	5.28	약 72.3%
56	제12층 제1203호	22.91	8.76	31.67	4.46	약 72.3%
57	제12층 제1204호	22.79	8.72	31.51	4.44	약 72.3%
58	제12층 제1205호	20.17	7.85	28.02	3.93	약 72%
59	제12층 제1206호	22.81	9.05	31.86	4.44	약 71.6%
60	제12층 제1207호	23.63	9.16	32.79	4.60	약 72.1%
용 도		업무시설 (오피스텔)	사용승인일자		2020년 09월 07일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	부평동 3가 72-1*	현청 은하수빌	6/60*	22.69	6.10	68,800 (@3,032)	등기사항 전부 증명서	2023.08.04
								2013.10.11
#2	중앙동 1가 23-* 외	프리미엄 안단테	14/140*	27.68	3.82	149,000 (@5,383)	등기사항 전부 증명서	2023.05.02
								2020.03.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #2】**를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 오피스텔 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	104.12	103.62	103.22	<b>102.76</b>	102.35	101.96	101.64	101.34	101.06	100.73	100.30	100.00
2024년	99.81	99.64	<b>99.42</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
사례 #2	99.42 (2024.03)	102.76 (2023.04)	$99.42 / 102.76 = \mathbf{0.96750}$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

[기호 1~9 : 거래사례 #2]

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.96	본건은 사례 대비 층별효용도 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	0.912	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 10~19 : 거래사례 #2】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례 대비 층별효용도 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	<b>0.922</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 20~29 : 거래사례 #2】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별효용도 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	<b>0.931</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 30~39 : 거래사례 #2】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 사례 대비 층별효용도 등에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	<b>0.941</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 40~60 : 거래사례 #2】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 개별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	<b>0.950</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	27.14 / 27.68	128,906,803	129,000,000 (@4,753,000)
2	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	22.79 / 27.68	108,245,617	108,000,000 (@4,739,000)
3	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	22.79 / 27.68	108,245,617	108,000,000 (@4,739,000)
4	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	25.62 / 27.68	121,687,262	122,000,000 (@4,762,000)
5	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	24.02 / 27.68	114,087,745	114,000,000 (@4,746,000)
6	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	27.14 / 27.68	128,906,803	129,000,000 (@4,753,000)
7	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	22.79 / 27.68	108,245,617	108,000,000 (@4,739,000)
8	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	22.79 / 27.68	108,245,617	108,000,000 (@4,739,000)
9	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.912	25.62 / 27.68	121,687,262	122,000,000 (@4,762,000)
10	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	24.02 / 27.68	115,338,708	115,000,000 (@4,788,000)
11	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	27.14 / 27.68	130,320,255	130,000,000 (@4,790,000)
12	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	22.79 / 27.68	109,432,521	109,000,000 (@4,783,000)
13	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	22.79 / 27.68	109,432,521	109,000,000 (@4,783,000)
14	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	25.62 / 27.68	123,021,552	123,000,000 (@4,801,000)
15	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	24.02 / 27.68	115,338,708	115,000,000 (@4,788,000)
16	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	27.14 / 27.68	130,320,255	130,000,000 (@4,790,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
17	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	22.79 / 27.68	109,432,521	109,000,000 (@4,783,000)
18	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	22.79 / 27.68	109,432,521	109,000,000 (@4,783,000)
19	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.922	25.62 / 27.68	123,021,552	123,000,000 (@4,801,000)
20	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	24.02 / 27.68	116,464,573	116,000,000 (@4,829,000)
21	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	27.14 / 27.68	131,592,361	132,000,000 (@4,864,000)
22	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	22.79 / 27.68	110,500,734	111,000,000 (@4,871,000)
23	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	22.79 / 27.68	110,500,734	111,000,000 (@4,871,000)
24	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	25.62 / 27.68	124,222,413	124,000,000 (@4,840,000)
25	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	24.02 / 27.68	116,464,573	116,000,000 (@4,829,000)
26	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	27.14 / 27.68	131,592,361	132,000,000 (@4,864,000)
27	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	22.79 / 27.68	110,500,734	111,000,000 (@4,871,000)
28	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	22.79 / 27.68	110,500,734	111,000,000 (@4,871,000)
29	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.931	25.62 / 27.68	124,222,413	124,000,000 (@4,840,000)
30	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	24.02 / 27.68	117,715,536	118,000,000 (@4,913,000)
31	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	27.14 / 27.68	133,005,813	133,000,000 (@4,901,000)
32	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	22.79 / 27.68	111,687,638	112,000,000 (@4,914,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
33	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	22.79 / 27.68	111,687,638	112,000,000 (@4,914,000)
34	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	25.62 / 27.68	125,556,704	126,000,000 (@4,918,000)
35	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	24.02 / 27.68	117,715,536	118,000,000 (@4,913,000)
36	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	27.14 / 27.68	133,005,813	133,000,000 (@4,901,000)
37	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	22.79 / 27.68	111,687,638	112,000,000 (@4,914,000)
38	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	22.79 / 27.68	111,687,638	112,000,000 (@4,914,000)
39	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.941	25.62 / 27.68	125,556,704	126,000,000 (@4,918,000)
40	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	24.02 / 27.68	118,841,401	119,000,000 (@4,954,000)
41	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	27.14 / 27.68	134,277,920	134,000,000 (@4,937,000)
42	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.79 / 27.68	112,755,851	113,000,000 (@4,958,000)
43	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.79 / 27.68	112,755,851	113,000,000 (@4,958,000)
44	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	20.06 / 27.68	99,248,897	99,000,000 (@4,935,000)
45	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.7 / 27.68	112,310,567	112,000,000 (@4,934,000)
46	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	23.52 / 27.68	116,367,600	116,000,000 (@4,932,000)
47	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	24.02 / 27.68	118,841,401	119,000,000 (@4,954,000)
48	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	27.14 / 27.68	134,277,920	134,000,000 (@4,937,000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
49	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.79 / 27.68	112,755,851	113,000,000 (@4,958,000)
50	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.79 / 27.68	112,755,851	113,000,000 (@4,958,000)
51	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	20.06 / 27.68	99,248,897	99,000,000 (@4,935,000)
52	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.7 / 27.68	112,310,567	112,000,000 (@4,934,000)
53	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	23.52 / 27.68	116,367,600	116,000,000 (@4,932,000)
54	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	24.02 / 27.68	118,841,401	119,000,000 (@4,954,000)
55	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	27.14 / 27.68	134,277,920	134,000,000 (@4,937,000)
56	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.91 / 27.68	113,349,563	113,000,000 (@4,932,000)
57	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.79 / 27.68	112,755,851	113,000,000 (@4,958,000)
58	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	20.17 / 27.68	99,793,134	100,000,000 (@4,958,000)
59	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	22.81 / 27.68	112,854,803	113,000,000 (@4,954,000)
60	149,000,000 (@5,383,000)	1.00	0.96750	0.950	23.63 / 27.68	116,911,837	117,000,000 (@4,951,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1 (본건)	보수동2가 89-10	수목하우스 에이동	2/202 외	27.14 외	적정지분	담보	7,040,000 (총 평가액) (@4,716 외)	2020.09.09
								2020.09.07
#2	보수동2가 73-6*	베스타빌 에이동	10/100*	29.91	5.11	담보	174,000 (@5,817)	2023.04.07
								2022.11.01
#3	보수동2가 84-1* 외	센트럴 팰리스	9/90*	17.98	3.42	담보	115,000 (@6,396)	2023.02.17
								2022.11.29
#4	보수동3가 40-*	디알 센텀시티	11/110*	25.46	4.1883	담보	145,000 (@5,695)	2024.01.02
								2022.09.28
#5	부평동3가 63-*	목연정 엠씨티	4/40*	28.474	6.0144	담보	149,000 (@5,233)	2024.03.26
								2019.02.26
#6	대청동4가 82-*	대청 포세이돈	11/110*	74.6598	23.6118	시가 참고	400,000 (@5,358)	2023.07.14
								2023.08.02

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로변	업무시설 (오피스텔)	유사물건의 경우 @4,600,000/m <sup>2</sup> ~ @5,100,000/m <sup>2</sup> 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 오피스텔은 위치별, 층별, 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제2층 제202호	27.14	129,000,000	@4,753,000	-
2	제2층 제203호	22.79	108,000,000	@4,739,000	-
3	제2층 제204호	22.79	108,000,000	@4,739,000	-
4	제2층 제205호	25.62	122,000,000	@4,762,000	-
5	제3층 제301호	24.02	114,000,000	@4,746,000	-
6	제3층 제302호	27.14	129,000,000	@4,753,000	-
7	제3층 제303호	22.79	108,000,000	@4,739,000	-
8	제3층 제304호	22.79	108,000,000	@4,739,000	-
9	제3층 제305호	25.62	122,000,000	@4,762,000	-
10	제4층 제401호	24.02	115,000,000	@4,788,000	-
11	제4층 제402호	27.14	130,000,000	@4,790,000	-
12	제4층 제403호	22.79	109,000,000	@4,783,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
13	제4층 제404호	22.79	109,000,000	@4,783,000	-
14	제4층 제405호	25.62	123,000,000	@4,801,000	-
15	제5층 제501호	24.02	115,000,000	@4,788,000	-
16	제5층 제502호	27.14	130,000,000	@4,790,000	-
17	제5층 제503호	22.79	109,000,000	@4,783,000	-
18	제5층 제504호	22.79	109,000,000	@4,783,000	-
19	제5층 제505호	25.62	123,000,000	@4,801,000	-
20	제6층 제601호	24.02	116,000,000	@4,829,000	-
21	제6층 제602호	27.14	132,000,000	@4,864,000	-
22	제6층 제603호	22.79	111,000,000	@4,871,000	-
23	제6층 제604호	22.79	111,000,000	@4,871,000	-
24	제6층 제605호	25.62	124,000,000	@4,840,000	-
25	제7층 제701호	24.02	116,000,000	@4,829,000	-
26	제7층 제702호	27.14	132,000,000	@4,864,000	-
27	제7층 제703호	22.79	111,000,000	@4,871,000	-
28	제7층 제704호	22.79	111,000,000	@4,871,000	-
29	제7층 제705호	25.62	124,000,000	@4,840,000	-
30	제8층 제801호	24.02	118,000,000	@4,913,000	-
31	제8층 제802호	27.14	133,000,000	@4,901,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
32	제8층 제803호	22.79	112,000,000	@4,914,000	-
33	제8층 제804호	22.79	112,000,000	@4,914,000	-
34	제8층 제805호	25.62	126,000,000	@4,918,000	-
35	제9층 제901호	24.02	118,000,000	@4,913,000	-
36	제9층 제902호	27.14	133,000,000	@4,901,000	-
37	제9층 제903호	22.79	112,000,000	@4,914,000	-
38	제9층 제904호	22.79	112,000,000	@4,914,000	-
39	제9층 제905호	25.62	126,000,000	@4,918,000	-
40	제10층 제1001호	24.02	119,000,000	@4,954,000	-
41	제10층 제1002호	27.14	134,000,000	@4,937,000	-
42	제10층 제1003호	22.79	113,000,000	@4,958,000	-
43	제10층 제1004호	22.79	113,000,000	@4,958,000	-
44	제10층 제1005호	20.06	99,000,000	@4,935,000	-
45	제10층 제1006호	22.7	112,000,000	@4,934,000	-
46	제10층 제1007호	23.52	116,000,000	@4,932,000	-
47	제11층 제1101호	24.02	119,000,000	@4,954,000	-
48	제11층 제1102호	27.14	134,000,000	@4,937,000	-
49	제11층 제1103호	22.79	113,000,000	@4,958,000	-
50	제11층 제1104호	22.79	113,000,000	@4,958,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
51	제11층 제1105호	20.06	99,000,000	@4,935,000	-
52	제11층 제1106호	22.7	112,000,000	@4,934,000	-
53	제11층 제1107호	23.52	116,000,000	@4,932,000	-
54	제12층 제1201호	24.02	119,000,000	@4,954,000	-
55	제12층 제1202호	27.14	134,000,000	@4,937,000	-
56	제12층 제1203호	22.91	113,000,000	@4,932,000	-
57	제12층 제1204호	22.79	113,000,000	@4,958,000	-
58	제12층 제1205호	20.17	100,000,000	@4,958,000	-
59	제12층 제1206호	22.81	113,000,000	@4,954,000	-
60	제12층 제1207호	23.63	117,000,000	@4,951,000	-
<b>합 계</b>			<b>₩7,031,000,000.-</b>	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 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)	부산광역시 중구 보수동2가	89-10	업무시설	철근콘크리트구조 평스래브지붕 12층				
	수목하우스 에이동 [도로명주소] 부산광역시 중구 보수대로 124번길 65			1층 2~9층 10,11층 12층	99.62 각층 158.7 각층 209.48 209.92			
1	동소	89-10	대	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	27.14	27.14	129,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	22.79	22.79	108,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,700,000 90,300,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,400,000 75,600,000	

# 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		
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	22.79	22.79	108,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,400,000	
					건 물 :		75,600,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	25.62	25.62	122,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		36,600,000	
					건 물 :		85,400,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	24.02	24.02	114,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,200,000	
					건 물 :		79,800,000	



## 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		
6				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	27.14	27.14	129,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		38,700,000	
					건 물 :		90,300,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	22.79	22.79	108,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,400,000	
					건 물 :		75,600,000	
8				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	22.79	22.79	108,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,400,000	
					건 물 :		75,600,000	

# 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		
9				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	25.62	25.62	122,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		36,600,000	
					건 물 :		85,400,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	24.02	24.02	115,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,500,000	
					건 물 :		80,500,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	27.14	27.14	130,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,000,000	
					건 물 :		91,000,000	

## 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		
12				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	22.79	22.79	109,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,700,000	
					건 물 :		76,300,000	
13				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	22.79	22.79	109,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,700,000	
					건 물 :		76,300,000	
14				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	25.62	25.62	123,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		36,900,000	
					건 물 :		86,100,000	

# 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		
15				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	24.02	24.02	115,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
					24.02			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,500,000	
					건 물 :		80,500,000	
16				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	27.14	27.14	130,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
					27.14			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,000,000	
					건 물 :		91,000,000	
17				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	22.79	22.79	109,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
					22.79			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,700,000	
					건 물 :		76,300,000	

# 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		
18				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	22.79	22.79	109,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,700,000	
					건 물 :		76,300,000	
19				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	25.62	25.62	123,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		36,900,000	
					건 물 :		86,100,000	
20				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	24.02	24.02	116,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,800,000	
					건 물 :		81,200,000	

# 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		
21				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	27.14	27.14	132,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,600,000	
					건 물 :		92,400,000	
22				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	22.79	22.79	111,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,300,000	
					건 물 :		77,700,000	
23				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	22.79	22.79	111,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,300,000	
					건 물 :		77,700,000	

# 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		
24				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	25.62	25.62	124,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
					25.62			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		37,200,000	
					건 물 :		86,800,000	
25				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	24.02	24.02	116,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
					24.02			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,800,000	
					건 물 :		81,200,000	
26				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	27.14	27.14	132,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
					27.14			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,600,000	
					건 물 :		92,400,000	

# 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		
27				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	22.79	22.79	111,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,300,000	
					건 물 :		77,700,000	
28				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	22.79	22.79	111,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,300,000	
					건 물 :		77,700,000	
29				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	25.62	25.62	124,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		37,200,000	
					건 물 :		86,800,000	

## 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		
30				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	24.02	24.02	118,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
				(1)소유권대지권	24.02 281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,400,000	
					건 물 :		82,600,000	
31				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	27.14	27.14	133,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	27.14 281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,900,000	
					건 물 :		93,100,000	
32				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	22.79	22.79	112,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	22.79 281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,600,000	
					건 물 :		78,400,000	

## 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		
33				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	22.79	22.79	112,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,600,000	
					건 물 :		78,400,000	
34				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	25.62	25.62	126,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 35.32㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		37,800,000	
					건 물 :		88,200,000	
35				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	24.02	24.02	118,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,400,000	
					건 물 :		82,600,000	

# 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		
36				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	27.14	27.14	133,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,900,000	
					건 물 :		93,100,000	
37				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	22.79	22.79	112,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,600,000	
					건 물 :		78,400,000	
38				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	22.79	22.79	112,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,600,000	
					건 물 :		78,400,000	

# 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		
39				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	25.62	25.62	126,000,000	집합건축물 대상상 공용부분 면적포함 35.32㎡
					25.62			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.99		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		37,800,000	
					건 물 :		88,200,000	
40				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	24.02	24.02	119,000,000	집합건축물 대상상 공용부분 면적포함 33.23㎡
					24.02			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,700,000	
					건 물 :		83,300,000	
41				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	27.14	27.14	134,000,000	집합건축물 대상상 공용부분 면적포함 37.53㎡
					27.14			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,200,000	
					건 물 :		93,800,000	

# 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		
42				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	22.79	22.79	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
					22.79			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	
43				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	22.79	22.79	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
					22.79			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	
44				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	20.06	20.06	99,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 27.86㎡
					20.06			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	3.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,700,000	
					건 물 :		69,300,000	

## 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		
45				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	22.7	22.7	112,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.7㎡
					22.70			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.42		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,600,000	
					건 물 :		78,400,000	
46				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1007호	23.52	23.52	116,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 32.62㎡
					23.52			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.58		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,800,000	
					건 물 :		81,200,000	
47				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	24.02	24.02	119,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
					24.02			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,700,000	
					건 물 :		83,300,000	

# 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		
48				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	27.14	27.14	134,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
					27.14			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,200,000	
					건 물 :		93,800,000	
49				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	22.79	22.79	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
					22.79			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	
50				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	22.79	22.79	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
					22.79			
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	

# 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		
51				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	20.06	20.06	99,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 27.86㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	3.90		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,700,000	
					건 물 :		69,300,000	
52				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	22.7	22.7	112,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.7㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.42		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,600,000	
					건 물 :		78,400,000	
53				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1107호	23.52	23.52	116,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 32.62㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.58		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		34,800,000	
					건 물 :		81,200,000	

## 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		
54				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	24.02	24.02	119,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 33.23㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.67		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,700,000	
					건 물 :		83,300,000	
55				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	27.14	27.14	134,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 37.53㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	5.28		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		40,200,000	
					건 물 :		93,800,000	
56				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	22.79	22.79	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.51㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	

## 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		
57				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	20.17	20.17	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 28.02㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	3.93		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	
58				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	22.81	22.81	100,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 31.86㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.44		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,000,000	
					건 물 :		70,000,000	
59				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1206호	23.63	23.63	113,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 32.79㎡
				(1)소유권대지권	281.1x----- 1,444.37	4.60		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,900,000	
					건 물 :		79,100,000	

## 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		
60				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1207호	23.52	23.52	117,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 32.62㎡
				(1)소유권대지권	23.52 281.1x----- 1,444.37	4.58		
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 35,100,000 건 물 : 81,900,000 ₩7,031,000,000.-	

# 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

부산광역시 중구 보수동1가 소재 "보수초등학교" 남측 인근에 위치하고, 주위는 중소규모 공동주택, 단독주택, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스래브지붕 12층 건내 제2층 제202호 외 59개호로서,  
외벽 : 화강석판 및 스톤코트 등 마감,  
창호 : 하이샷시이중창 구조임.

## (4) 이용상태

기호(1~60) 공히 업무시설(오피스텔)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재경보설비, 옥내소화전, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지와 평탄하게 조성한 부정형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측으로 노폭 약 7~8미터 내외의 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로 구역별 최고높이 제한지역(2017-05-24)(54m이하)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-03-11)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

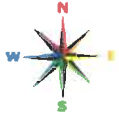
## (9) 공부와의 차이

—

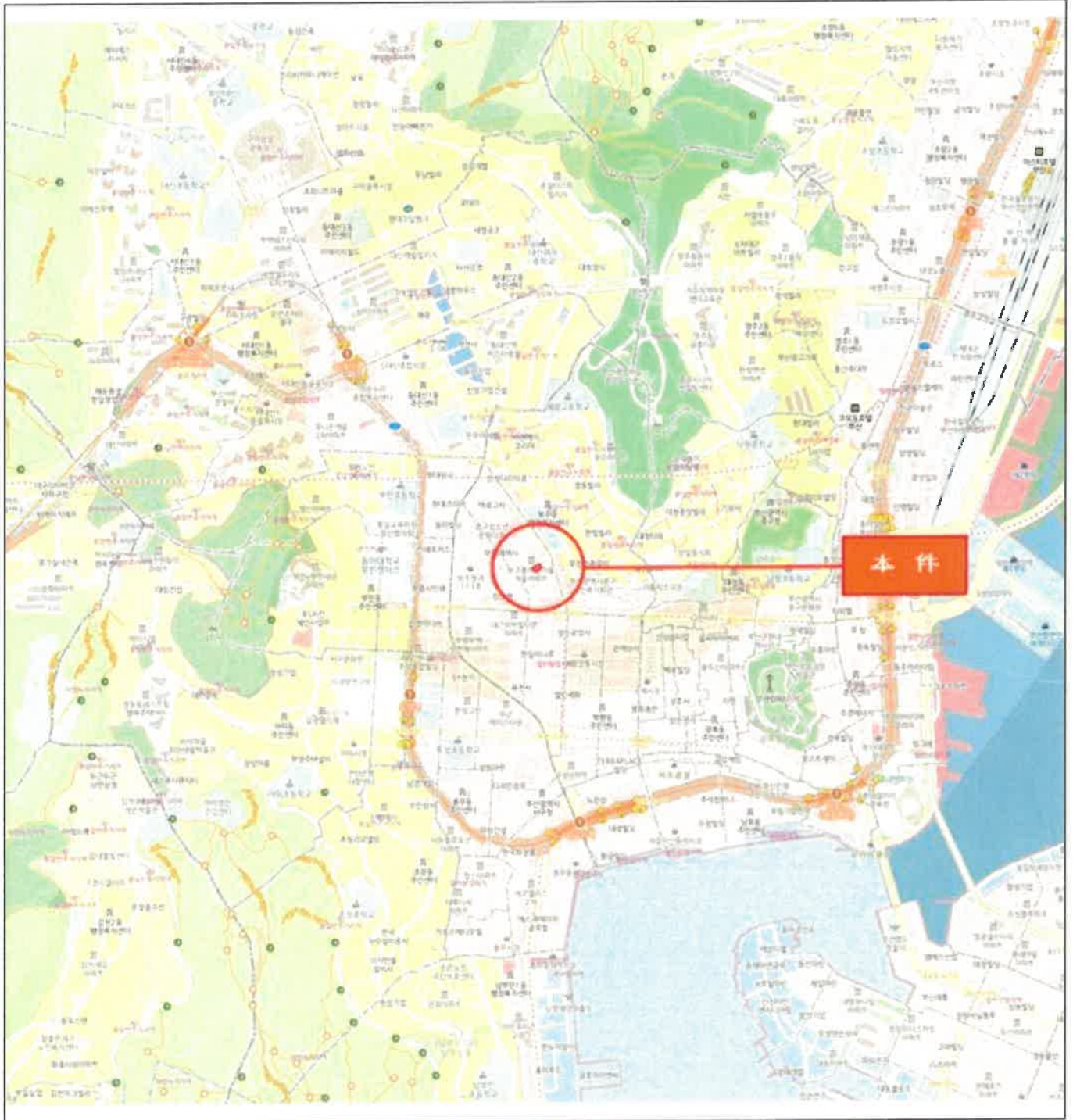
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

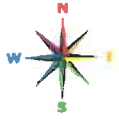
# 광역위치도



소재지 부산광역시 중구 보수동2가 일대

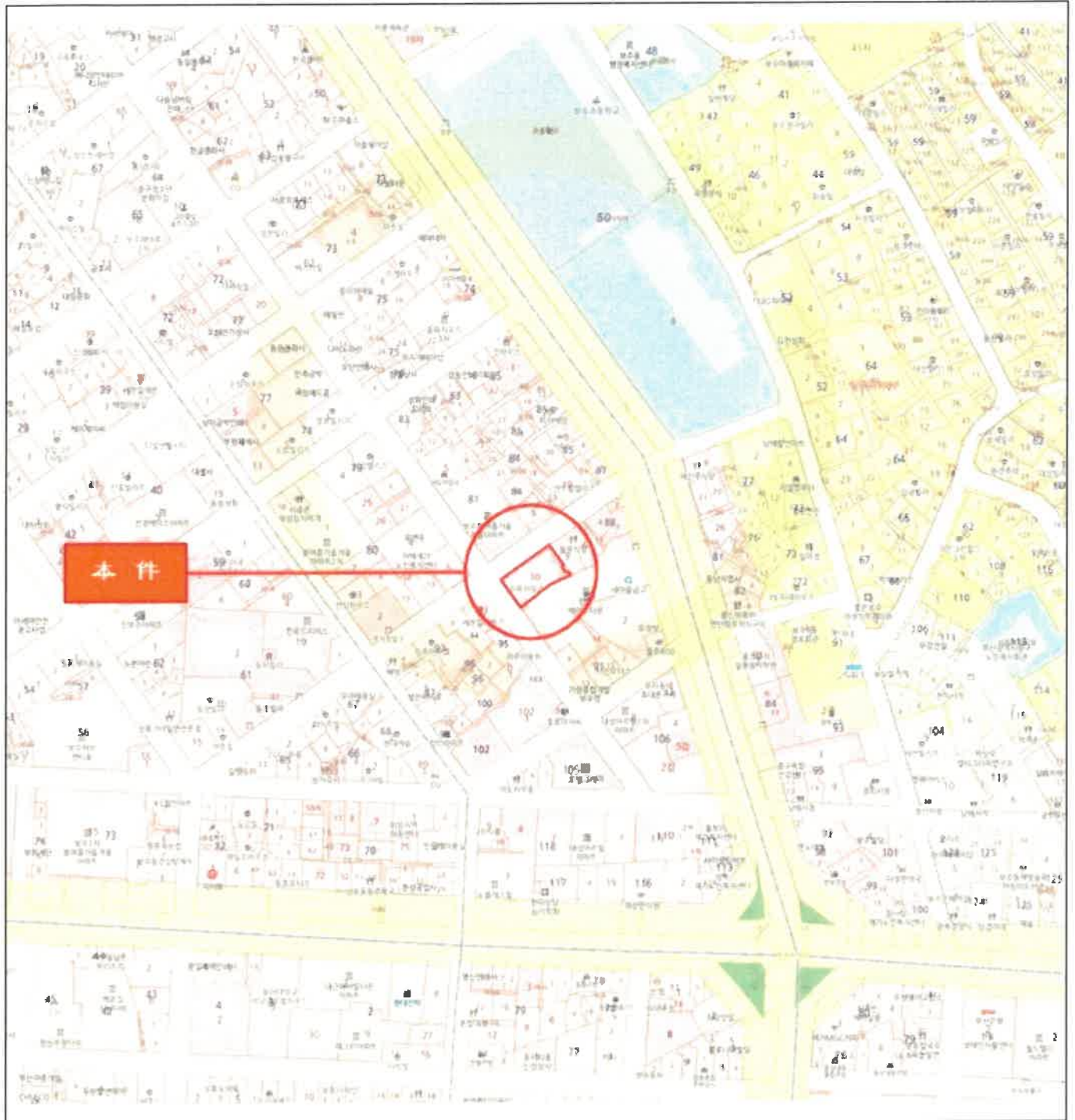


# 상세 위치도



소재지

부산광역시 중구 보수동2가 89-10번지 수목하우스에이동 제2층 제202호 외 59개호



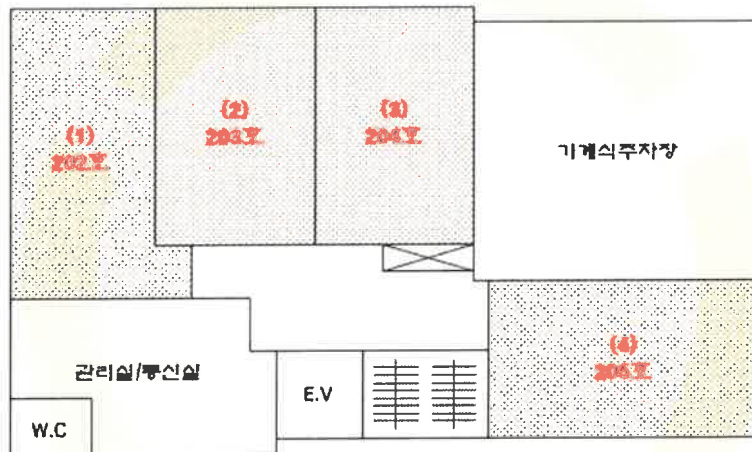
# 호 별 배 치 도

## 건물이용상태

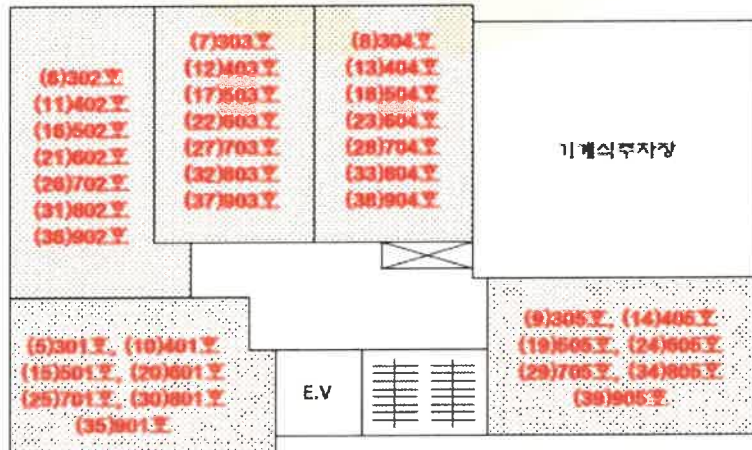
(None Scale)



### [ 수목하우스에이동 제2층 호별배치도 ]



### [ 수목하우스에이동 제3~9층 호별배치도 ]



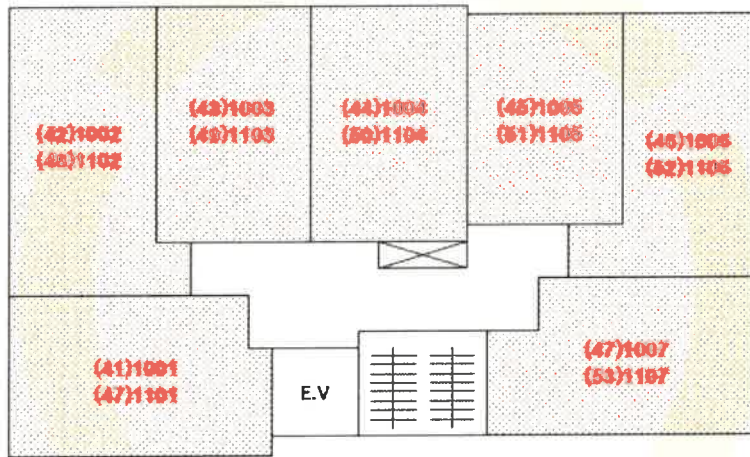
# 건물개황도

## 건물이용상태

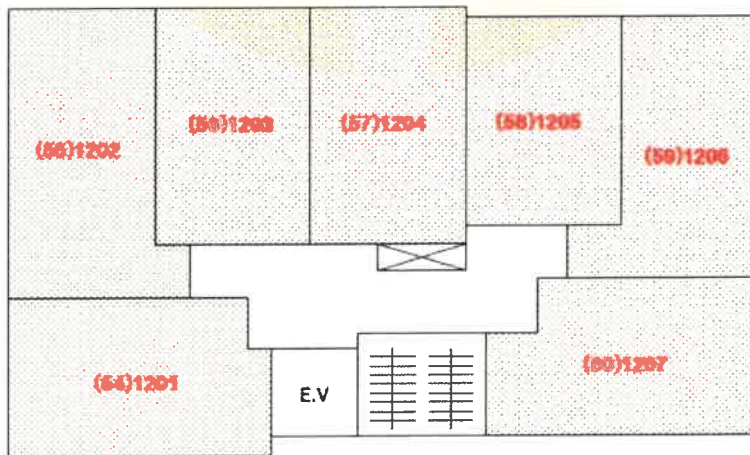
(None Scale)



[ 수목아우스아이동 제10,11층 호별배지도 ]



[ 수목아우스아이동 제12층 호별배지도 ]



# 사 진 용 지



본건전경



본건전경



기계식주차장



공동 출입구

# 사 진 용 지



2층 펌프실



202호 출입문



203,204호 출입문



205호 출입문

# 사 진 용 지



301,302호



303,304호



305호

# 사 진 용 지



401,402호



403,404호



405호

# 사 진 용 지



501,502호



503,504호



505호

# 사 진 용 지



601,602호



603,604호



605호

# 사 진 용 지



701,702호



703,704호



705호

# 사 진 용 지



801,802호



803,804호



805호

# 사 진 용 지



901호



902호



903호



904호

# 사 진 용 지



905호



1001, 1002호



1003호



1004호

# 사 진 용 지



1005, 1006호



1007호



1101, 1102호



1103, 1104호

# 사 진 용 지



1105, 1106호



1107호



1201, 1202호



1103, 1104호

# 사 진 용 지



공동 엘리베이터



비상계단

# 회 보 서

우)47511 부산광역시 연제구 거제동 1496-2번지 201호  
E-Mail : yi17112@kapaland.co.kr

TEL. 051-501-7112  
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상24-04-01-07

시행일자 : 2024-04-24

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 김은숙

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

- 저희 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.04.11자 귀 제 『2024타경54470』 호로 의뢰하신 『이준희 소유물건(2024타경54470)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



원상감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112 )

문서번호 : 원상24-04-01-07

수신 : 부산지방법원 사법보좌관 김은숙 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.04.11 자 귀제 『 2024타경54470 』 호로

의뢰하신 『 이준희 소유물건(2024타경54470) 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	4,613,360	
실비	여비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	600,000
	공부발급비	60,000
	기타실비	46,000
비소계	920,400	
특별용역비	-	
공급가액	5,533,000	1,000원 미만 절사
부가세	553,300	
합계	6,086,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	6,086,300	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

BNK부산은행 법조타운 : 101-2072-1976-03(예금주:원상감정평가사사무소 김영일)

원상감정평가사사무소

대표 김영일