

감정평가서

건 명	주식회사 유안개발 소유물건(2025타경20788)
의뢰처	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
감정평가서번호	m9-251020301



주 | 명문감정평가법인 부산울산지사

A (48059) 부산광역시 해운대구 센텀동로 71, 벽산이센텀클래스원2차, 1207호
T 051-912-1369 F 051-912-1361



본 감정평가서는 감정의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정의뢰인 또는 담보감정시 확인 금융기관 이외의 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(부 동 산) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가 이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사

장 석 규 (인)

(주)명문감정평가법인 부산울산지사장

장 석 규 (인)

감정평가액	—금이억삼천오백만원整 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가목적		법원경매	
			제출처		부산지방법원 경매1계	
채무자	-		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 유안개발 (2025타경20788)		감정평가조건		-	
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.10	2025.02.07. ~2025.02.10	2025.02.10	
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	-	235,000,000
	합계					₩235,000,000.-
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과, 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사		장 석 규 (인)			

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 영도구 청학동 [도로명 주소] 부산광역시 영도구 태종로 390	102-11 유안 펠리체	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상14층 1층 2층~5층 각 6층~12층 각 13층, 14층 각	119.87			
					318			
					350.06			
	"	102-11	대		838			
	"			(내) 철근콘크리트조 12층 1203호	70.07	70.07	235,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권 대지권	17.8575		┌ └		
				----- 838.0000	17.8575			
						[토지·건물 토 지 : 건 물 :]	배분가액] 70,500,000 164,500,000	
	합 계						₩235,000,000	



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 "영도구청" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 유안펠리체 12층 1203호)으로서, 부산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 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 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 02월 07일~02월 10일에 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 02월 10일임.

5. 감정평가의 기준 및 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.



■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.



(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

7. 감정평가방법의 결정

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 "거래사례비교법"으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 감정평가사례, 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

8. 기타

(1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 대상물건의 위치확인 은 건축물현황도, 외부표식 등에 의거 현장 확인하였음.

(2) 이해관계인의 부재로 이용상황, 관리상태, 현상 등을 파악하기 곤란하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

(3) 대상물건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물과 토지의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가 명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.



II. 대상물건의 확정

1. 대상물건 개요

소재지 도로명주소	부산광역시 영도구 청학동 102-11 [도로명 주소] 부산광역시 영도구 태종로 390				
건물명, 동, 층, 호	유안펠리체 12층 1203호				
건물의 개황	주용도	층수		주구조	사용승인일
		지하	지상		
	업무시설	1	14	철근콘크리트구조	2018.01.18

일련 번호	동/층/호수	용도	건물면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	합계		
가	-/12/1203	업무시설 (오피스텔)	70.07	21.8	91.87	17.8575	-



Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 유사부동산 거래사례

(부산광역시 영도구)

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
ㄱ	청학동 102-11	유안펠리체 -/4/4**	70.07	240,000,000	3,425,146	2022.05.09
						2018.01.18
ㄴ	청학동 102-11	유안펠리체 -/6/6**	78.89	250,000,000	3,168,969	2022.05.09
						2018.01.18

(2) 비교 거래사례 선정

상기 거래사례는 최근 거래사례로서, 이 중 대상과 면적 및 이용상황 등에서 물적 유사성이 높아서 비교시 적합하다고 판단되는 <거래사례 ㄱ>를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

대상물건은 오피스텔로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “오피스텔 매매가격지수(부산광역시)”를 기준으로 시점수정치를 산정함.

(2023.12 = 100)

구 분	2022.04	2024.12
아파트 매매가격지수	107.28	97.27

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상 가	2025.02.10	2024.12	97.27	97.27/107.28 ≈0.90669
사례 ㄱ	2022.05.09	2022.04	107.28	

거래시점 : 2022.05.09, 2022년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.10, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 (가치형성요인) 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 ㄱ	대상 가	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상물건과 거래사례는 같은 단지 내에 소재하여 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상물건과 거래사례는 같은 단지 내에 소재하여 단지내부요인 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	동별, 층별, 향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.08	대상물건이 층별효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
계		1.080		-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 전유면적당 단가

거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
3,425,146	1.00	0.90669	1.00	1.080	3,353,989

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산출단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
3,353,989	70.07	235,014,009	235,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 셋째자리 표기하였으며, 그 이하에서 반올림하였음.

8. 참고가격자료

(1) 인근 유사부동산 감정평가전례

(부산광역시 영도구)

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
a	청학동 102-11	유안펠리체 -/8/8**	72.62	244,000,000	3,359,956	경매	2025.02.04
							2018.01.18
b	청학동 102-11	유안펠리체 -/9/9**	62.69	210,000,000	3,349,817	경매	2025.02.03
							2018.01.18



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 낙찰가율 통계

(자료출처 : 태인경매정보)

구분	용도	부산광역시			영도구		
		낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰가율
최근 1년	오피스텔	516	59.16%	62.76%	11	58.69%	58.74%

(3) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	본건 유사평형 거래가격수준	조사처
오피스텔	기준시점 당시 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 위치 및 규모, 층별효용, 대지지분 등에 따라 전유면적 기준 3,200,000~3,400,000원/m ² 내외로 탐문됨.	인근 부동산



IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
가	청학동 102-11	유안펠리체	-/12/1203	70.07	235,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의하여 시산가액을 산출하였으며 이를 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 해당 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하고, 감정평가사례, 거래사례 및 인근 지역의 가격자료, 시장상황, 거래량 추이 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.



(구분건물)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태, 인접도로	8. 임대관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한사항	9. 기타참고사항

1. 위치 및 주위 환경

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 "영도구청" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상14층 건물 내 제12층 제1203호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,

내벽 : 내부 미조사

창호 : 샷시 창호 등임.

이용상황: 주거용 오피스텔로 이용중임.

4. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 기본적인 급·배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 개별난방설비, 주차타워설비 등이 되어있음.



(구분건물)감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태, 인접도로	8. 임대관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한사항	9. 기타참고사항

5. 토지의 형상 및 이용상태, 인접도로

완경사지대내 자체지반 평탄하게 조성한 부정형 토지로 업무시설(오피스텔)건부지로 이용중임.

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

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한사항

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>

7. 공부와의 차이

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

8. 임대관계

미상임.

9. 기타참고사항

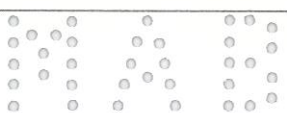
없음.



광역위치도

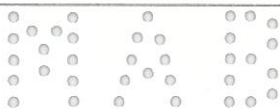
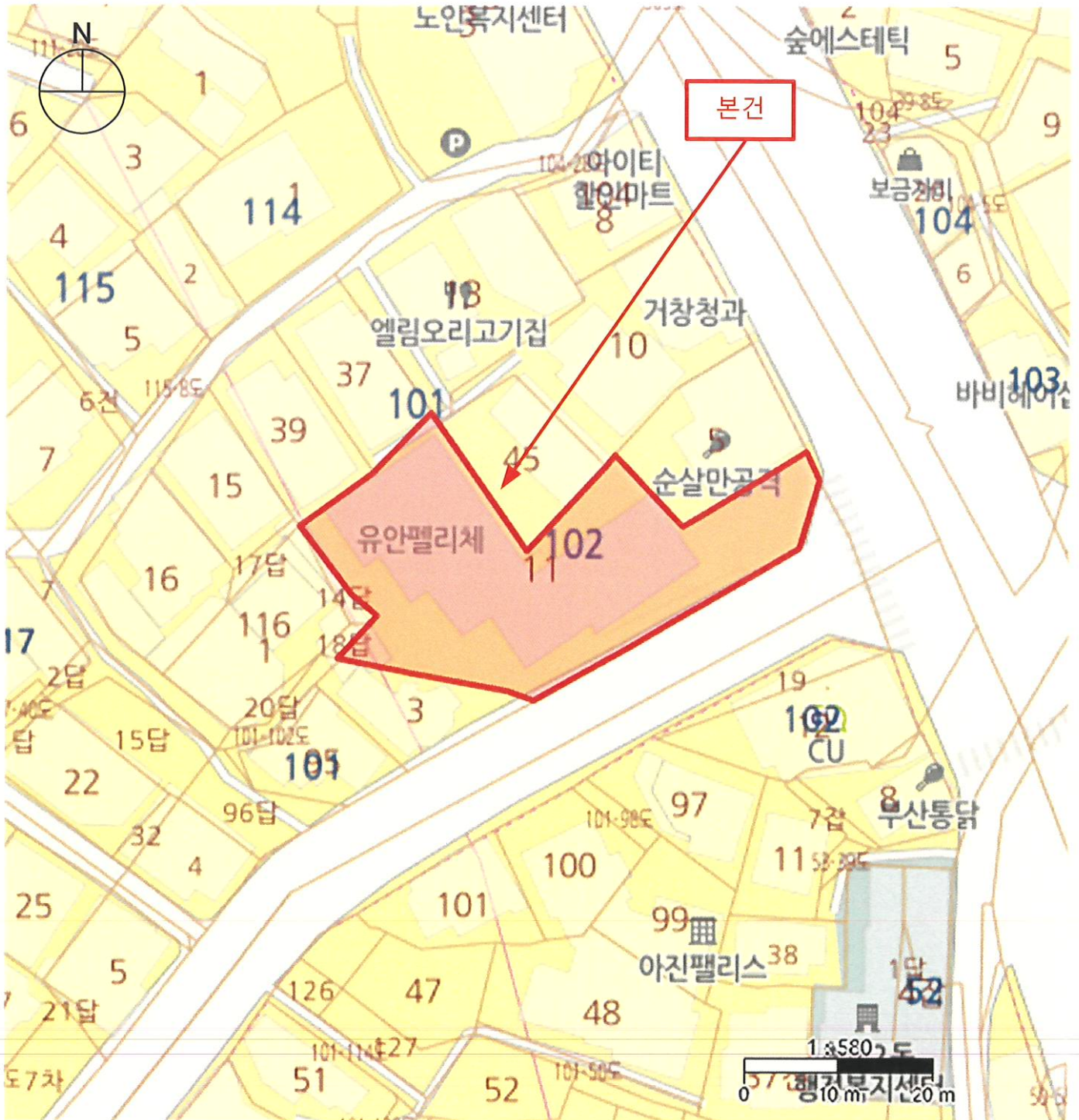
소재지

부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안펠리체 12층 1203호



상세 위치도

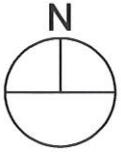
소재지	부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안팰리체 12층 1203호
-----	--------------------------------------



호 별 배치 도

소재지

부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안팰리체 12층 1203호

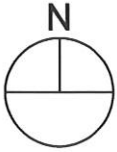


None Scale

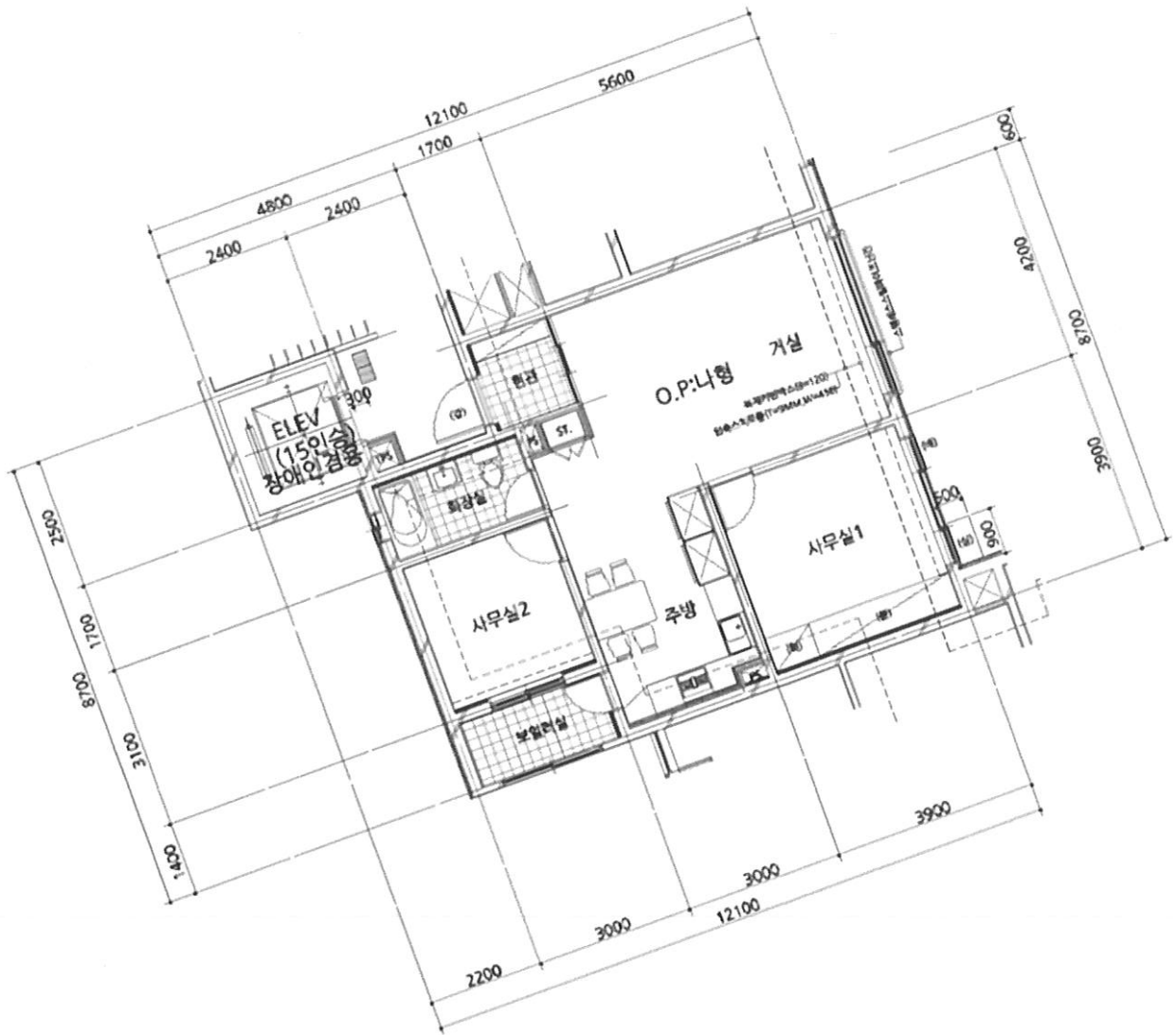


내 부 구조 도

소재지	부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안팰리체 12층 1203호
-----	--------------------------------------



None Scale



사 진 용 지

소재지

부산광역시 영도구 청학동 102-11 유안펠리체 12층 1203호



[본건 외부 전경]



[인접도로 및 주위환경1]



[인접도로 및 주위환경2]



[본건 출입구]

