

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환 (감정인 이연종)
건명	이종수 소유물건 (2025타경21612)
감정서번호	072503-31-00138

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.

(주)감정평가법인 삼일 부산지사

TEL. 051-462-1031 FAX. 051-462-4031

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이연중

(주)감정평가법인 삼일 부산지사 지사장 이연중 (서명또는인)

감정평가액	사천사백만원정 (₩44,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이중수 (2025타경21612)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.03	2025.04.03	2025.04.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	44,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩44,000,000
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 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 도시철도1,3호선 ‘연산역’ 북동측 인근에 위치하는 큐브아이오피스텔 4층 403호에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

“감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, 이 법률에 근거한 “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가실무기준” 등 관련 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상 물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.03임.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

“감정평가에 관한 규칙” 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.03에 현장을 방문하여 시행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가방법 및 기타 참고사항

1. 감정평가방법

(1) 근거규정

< 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 시산가액 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거, 제반입지조건, 주위환경, 구분건물 층별·위치별 효용도와 건물의 구조 등 상태, 수요성 및 인근지역 내 동류형 구분건물의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건은 물건의 특성상 임대를 통하여 수익을 창출하는 수익성 부동산이 아니어서 수익환원법 적용이 곤란한 바, “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 평가방법 외 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

2. 기타 참고사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분 관계에 있고 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 평가명세표상에 부기하였음.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

III 평가대상물건의 개요

소재지	부산광역시 연제구 연산동 588-14			
건물명, 층, 호수	큐브아이오피스텔 4층 403호			
용도	업무시설	사용승인일	2015.10.27	
구분	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	전용률
기호 (가)	20.226	12.2958	32.5218	약 62%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1. 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 것을 말함.

2. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

평가대상부동산과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등 물적 유사성이 있는 거래사례는 다음과 같음.

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전용 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
A	연산동 588-14	큐브아이오피스텔	5/50*	20.226	44,000,000 (@2,175,417원/㎡)	2025.03.12	-

(2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례중 물적 유사성이 높고 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 (A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것으로 사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되어지는 바, 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

(1) 개요

시점수정은 거래사례와 기준시점간에 시간적 불일치에 따른 가치의 변동을 적절하게 보정하는 절차로서, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 전국주택가격동향조사 오피스텔유형의 “매매가격지수-부산광역시”를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정의 산정

본건기호	사례기호	지역	유형	시점수정치
가	A	부산광역시	오피스텔	$\frac{2025\text{년 } 02\text{월 } 96.83}{2025\text{년 } 02\text{월 } 96.83} = 1.00000$

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 동일 단지내에 소재하여 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인비교 항목

개 별 요 인	
요 인 구 분	세 부 항 목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타조건	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인의 비교분석

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타조건	계
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 전반적인 개별요인 대등함.						

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교(㎡)		비준가액 (원)
						대상	사례	
가	44,000,000	1.00	1.00000	1.00	1.000	20.226	20.226	44,000,000 (@2,175,418원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 참고가격 자료

1. 본건 시세수준

[출처: 인근 부동산조사]

구 분	전용면적(㎡) 기준
가	@2,200,000원/㎡ 내외수준

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전용면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
1	연산동 588-14	큐브아이 오피스텔	12/1219	20.226	46,000,000 (@2,273,851원/㎡)	2025.01.17	경매

본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용성 등)에서 열세함.

VI 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액(비준가액)과 전술한 본건 시세수준, 인근 평가사례 등 참고가격자료등과 비교할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명	동,호수	전유면적(㎡)	감정평가액의 결정(원)	비 고
가	큐브아이오피스텔	4층 403호	20.226	44,000,000	-

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		
1 가	부산광역시 연제구 연산동	588-14	업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 20층				
	큐브아이 오피스텔							
	[도로명주소] 부산광역시 연제구 거제천로 230번길 71							
	"	588-14	대	(내) 철근콘크리트구조 4층 403호	1,334.5			
				1. 소유권 대지권	20.226 3.455 1,334.5x----- 1334.5	20.226 3.455	44,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 전체면적 32.5218㎡)
합 계							₩44,000,000.-	
			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 연제구 연산동 소재 도시철도 1,3호선 '연산역' 북동측 인근에 위치하는 큐브아이오피스텔 4층 403호로서, 부근은 공동주택, 업무시설, 숙박시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장 및 도시철도1,3호선 '연산역'이 소재하여 제반교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건내 4층 403호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 및 대리석 붙임 등.
내벽 : 벽지마감 등.
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

업무시설임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설, 화재경보 및 탐지설비, 소화전설비, 공동현관문설비, 주차타워설비 등이 되어있으며 가스보일러에 의한 난방구조임.

(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) |

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 세장형의 토지로서 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 120m, 최고높이 160m)<건축법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

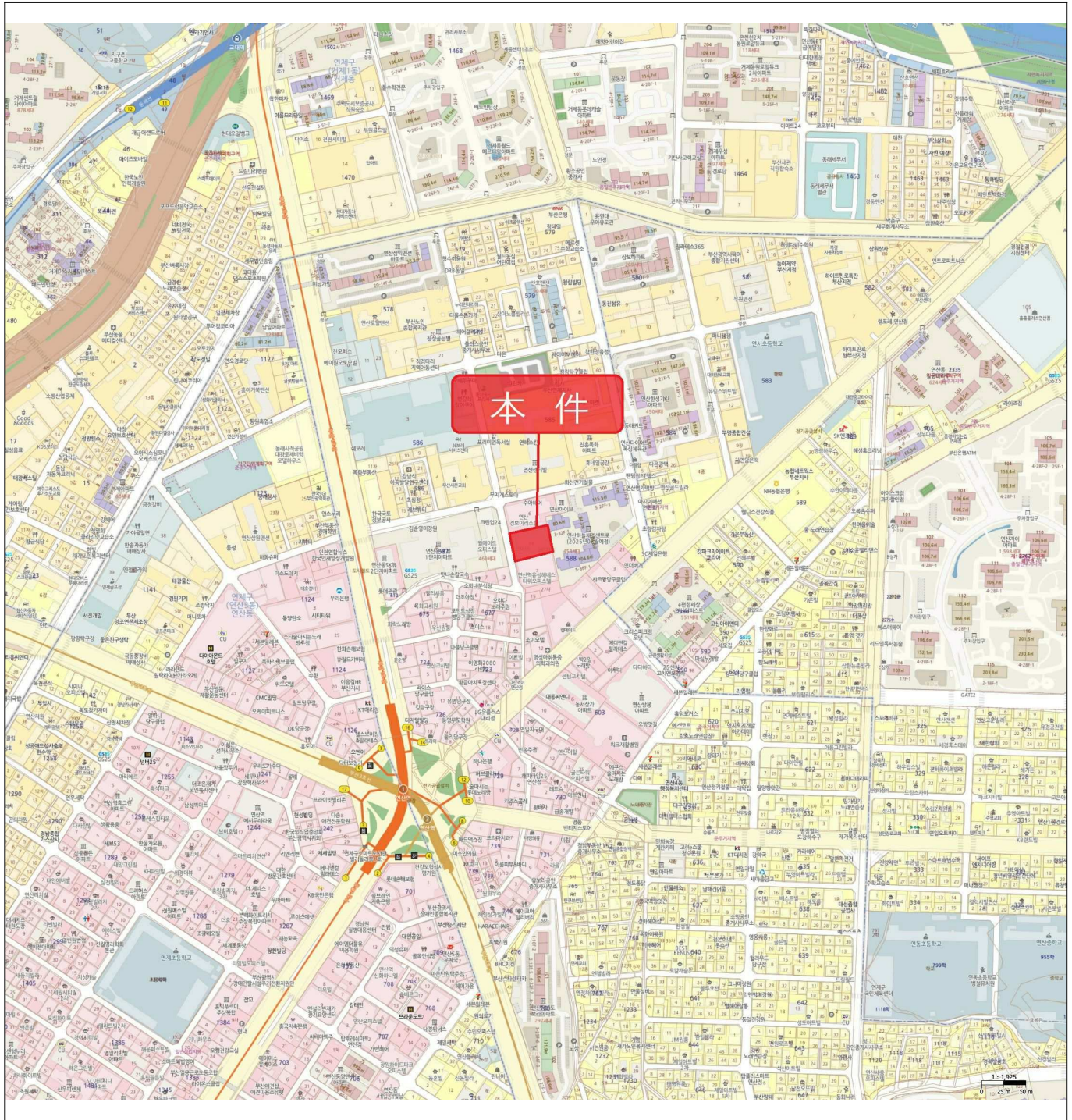
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

위치도

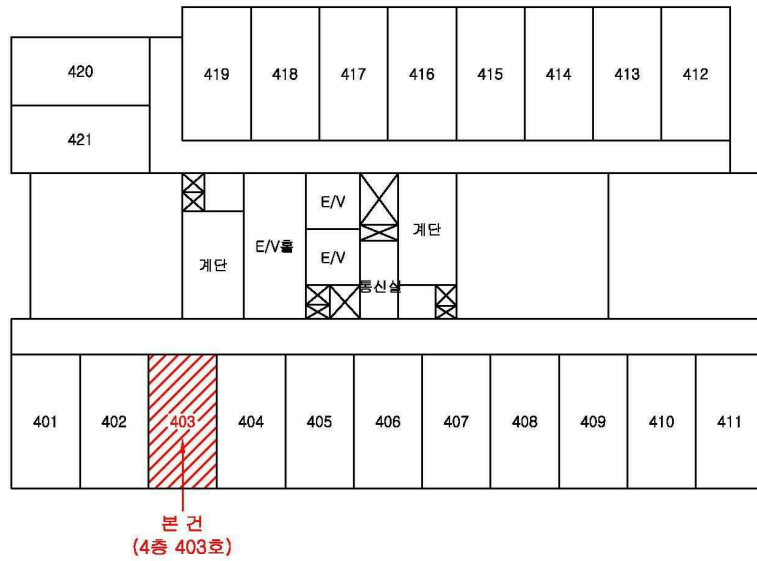


소재지 부산광역시 연제구 연산동 588-14 큐브바이오오피스텔 4층 403호



건물개황도

< 큐브아이오피스텔 4층 호별 배치도 >

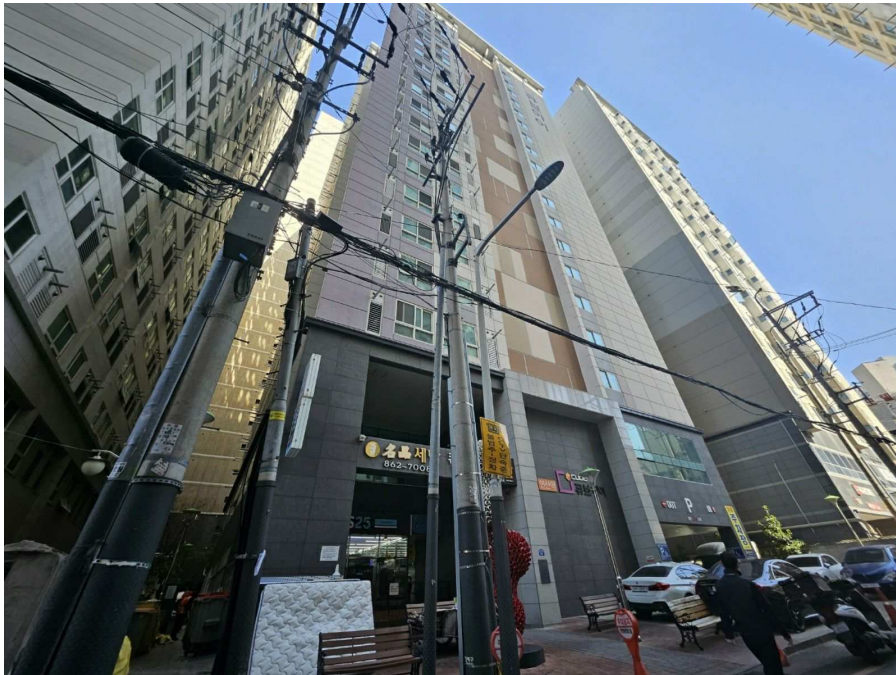


임대상황 : 미 상

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경