

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 여인육 소유물건(2024타경62242)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: GR2024-0911-0101



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.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 소 영

감정평가액	삼억칠천팔백만원정 (₩378,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	여인옥 (2024타경62242)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.20	2024.09.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	378,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩378,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 중구 중앙동4가 소재 "중앙역(부산1호선)" 북동측 인근에 위치하는 "엘스퀘어" 제1동 제9층 제901호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 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 일체로 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 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 20일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 20일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 현관 출입문의 표시 등을 기준으로 하였음.

### 2) 참고사항

본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 중구 중앙동4가 85-5				
건물명, 동		엘스퀘어 제1동				
구분		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )	전용률
1	제9층 제901호	63.99	24.2545	88.2445	10.1981	72.5%
용도		공동주택	사용승인일자	2020년	07월	13일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 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 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 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	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	중앙동4가 85-5	엘스퀘어	1 11/1102	64.09	10.2141	385,000  (@6,010)	2023.12.22
							2020.07.13
#2	중앙동4가 85-5	엘스퀘어	1 10/1002	54.84	8.7399	320,000  (@5,840)	2024.05.02
							2020.07.13

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

## 4. 시점수정

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

### 【월별 부산광역시 중구 아파트 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.3	97.8	97.5	97.3	96.9	96.5	96.5	96.4	96.4	96.4	<b>95.9</b>	96.0
2024년	95.8	95.6	95.3	95.1	94.9	94.7	94.4	<b>94.4</b>	-	-	-	-

### [시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	94.4 (2024.08)	95.9 (2023.11)	94.4 / 95.9 = <b>0.98436</b>

- ▶ 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 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물로 외부요인 대등함.
	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 동일 건물로 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 사례 대비 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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	385,000,000 (@6,010,000)	1.00	0.98436	1.000	63.99 / 64.09	378,387,277	<b>378,000,000</b> (@5,910,000)

▶ 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	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	중앙동 4가 85-5	엘스퀘어	1 9/902 (오피)	54.84	8.7399	법원경매	310,000  (@5,650)	2024.01.03
								2020.07.13
#2	중앙동 4가 85-5	엘스퀘어	1 17/1701	63.99	10.1981	법원경매	368,000  (@5,750)	2023.12.05
								2020.07.13
#3	중앙동 4가 85-5	엘스퀘어	1 9/901 (본건)	63.99	10.1981	법원경매	384,000  (@6,000)	2023.04.04
								2020.07.13

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	-	아파트	5,500,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 내외	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

동별, 층별 및 호별 효용에 따른 규모별 가격편차가 나타남.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제9층 제901호	63.99	378,000,000	@5,910,000	-
합 계			₩378,000,000.-		

▶ 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 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 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 중앙동4가	85-5	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층				
	엘스퀘어 제1동  [도로명주소] 부산광역시 중구 충장대로 9번길 20-1			1층 2층 - 10층 11층 - 14층 15층 - 20층 지1층	198.56 각층 189.12 각층 168.23 각층 220.27 182.53			
1	"	85-5	대	(내)  철근콘크리트구조 제9층 제901호	473.1  63.99	63.99	378,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	10.1981 473.1x----- 473.1	10.1981		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 151,200,000 226,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩378,000,000.-</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 중구 중앙동4가 소재 '중앙역(부산1호선)' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 업무시설 및 근린생활시설 등이 형성된 성숙된 상업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 지하철 1호선 중앙역이 소재하여 제반 대중교통 사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리구조 평스라브지붕 20층건 내 제9층 제901호로서,  
외 벽 : 몰탈위페인팅 및 석재마감 등,  
창 호 : 샷시창호이며,  
내벽 및 바닥은 페문, 부재로 미조사 됨.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 승강기설비 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 등고평탄한 세장형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 8M 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 115m, 최고높이 150m)<건축법>, 도시기타용도지역지구기타(보랑형벽면위치1.5M후퇴1층높이3M이상)<건축법>, 중점경관관리구역(2023-02-15)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 중구 중앙동4가 85-5 엘스퀘어 1동 9층 901호
-----	-------------------------------------





# 건물개황도

[엘스퀘어 제1동 제9층 호별배치도]



