

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
건명	김수민 소유물건(2025타경21430)
감정서번호	문일2502-152

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.

문일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
문 일 규

감정평가액	일억육천이백만원정 (₩162,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김수민 (2025타경21430)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.27	2025.02.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	162,000,000 백
	합계					₩162,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 남항동2가 소재 '부산남중학교' 북측 인근에 위치하는 시엘더숲 13층 1305호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 02월 27일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간

본건에 대한 실지조사는 2025년 02월 27일에 실시하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상부동산의 개요

소재지	부산광역시 영도구 남항동1가 145-1외 5필지			
[도로명주소]	부산광역시 영도구 절영로43번길 16			
건물명, 동, 호수	시엘더숲 13층 1305호			
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019.02.19	
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	45.87	25.22	71.09	9.591

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
남항동1가 145-1외	시엘 더숲	14층	37.35	3,855,421	144,000,000	2022.11.21
		140*호				2019.02.19

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

* 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

나. 비교 거래사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

상기 거래사례는 본건이 속한 시엘더숲단지내 위치하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례로서 이를 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 전국 오피스텔의 매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 부산광역시 오피스텔 매매가격지수를 적용함.

나. 월별 【부산광역시 오피스텔 매매가격지수】

(기준월 : 2023.12 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.06	-										
2024년	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79	98.64	98.4	98.06	97.83	97.56	
2023년	104.12	103.62	103.22	102.76	102.35	101.96	101.64	101.34	101.06	100.73	100.30	100.00
2022년	107.65	107.61	107.46	107.28	107.08	106.96	106.76	106.54	106.23	105.89	105.26	104.66

다. 시점수정치

구분	시점		가격지수	시점수정치
본건	기준시점	2025.02.27	97.06 (2025년 01월)	
거래사례	거래시점	2022.11.21	105.89 (2022년 10월)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 소재로 외부요인 대등함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등		
	공공시설 및 편의, 교육시설의 배치 등		
	부근환경 및 자연환경(조망·경관) 등		
	가로의 폭, 구조 등의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 구분건물 로서 건물요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수, 시공 업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과년수, 현상 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 주차의 편리성등		
개별요인	층별 효용(일조, 조망, 개방감 등)	1.00	본건은 거래사례 대비 대비 층별 효용에서 유사함
	향별 효용(일조, 조망, 개방감 등)		
	위치별 효용(일조, 조망, 접근성 등)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이) 및 수선유지상태 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례거래 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²) 비교(본건/사례)	시산가액 (원)
(1)	144,000,000	1.00	0.91661	1.000	45.87 /37.35	162,100,821

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사물건의 시세수준

물건내용	시세수준 [전유면적기준]
동류 및 유사물건	3,600,000원/m ² 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	층	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						건축년도
남향동1가 145-1외	시엘 더숲	14층	37.35	3,855,421	144,000,000	2022.11.21
						2019.02.19
남향동1가 145-1외	시엘 더숲	8층	45.87	3,684,325	169,000,000	2022.11.21
						2019.02.19
대교동2가 185-3	더퍼스트 아파트	13층	72.68	4,114,603	299,049,360	2024.05.22
						2023.05.04

* 자료출처: kais실거래

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가 목적	기준시점
						건축년도
남향동1가 145-1외	시엘 더숲	6층	37.35	140,000,000	경매	2024.12.09
						2019.02.19
남향동1가 145-1외	시엘 더숲	14층	37.95	126,000,000	경매	2023.8.16
						2019.02.19
대교동2가 185-3	더퍼스트 아파트	14층	72.68	282,000,000	담보	2024.05.10
						2023.05.04

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	13층 1305호	45.87	3,531,720	162,000,000

2. 결정의견

본건은 상기 참고가격자료[인근 거래사례 및 감정평가사례, 유사물건의 시세수준, 인근 부동산 탐문 등], 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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		
	부산광역시 영도구 남항동1가 [도로명주소] 부산광역시 영도구 절영로 43번길 16	145-1	업무시설	철근				
		145-2		콘크리트구조				
		145-3		(철근)콘크리트				
		145-5		지붕				
		145-10		지하1층				
		145-14		지상14층				
		시엘 더숲		지1층	126.41			
				1층	147.37			
				2층~4층 각	174.52			
				5층	190.51			
				6층~14층 각	213.75			
1	부산광역시 영도구 남항동1가	145-1	대		53.9			
2	"	145-2	대		53.6			
3	"	145-3	대		79			
4	"	145-5	대		86			
5	"	145-10	대		66.1			
6	"	145-14	대		59.5			
(1)			업무 시설	(내) 철근 콘크리트구조 13층 1305호 1~6.소유권 대지권	45.87 45.87 1,903.93	45.87 9.591	162,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 71.09㎡)

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,700,000 105,300,000	
	합 계						₩162,000,000.-	
			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 영도구 남항동2가 소재 '부산남중학교' 북측 인근에 위치하는 시엘더숲 13층 1305호로서 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통 등 제반교통 사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층 건물 내 13층 1305호로서
외벽: 치장석붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔).

(5) 설비내역

위생설비 및 소화전설비, 승강기설비, 공동현관문설비, 가스난방설비, 주차설비 등 되어 있음.

(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 평타한 6필 일단의 부정형 토지로서 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 6미터 및 북동측으로 폭 4미터, 서측으로 폭 2~3미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~6)토지: 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(변경기준 높이: 90m최고 높이: 125m)<건축법>, 상대보호구역(부산남중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	부산광역시 영도구 남항동1가 145-1외 시엘더숲 13층 1305호
-----	---------------------------------------

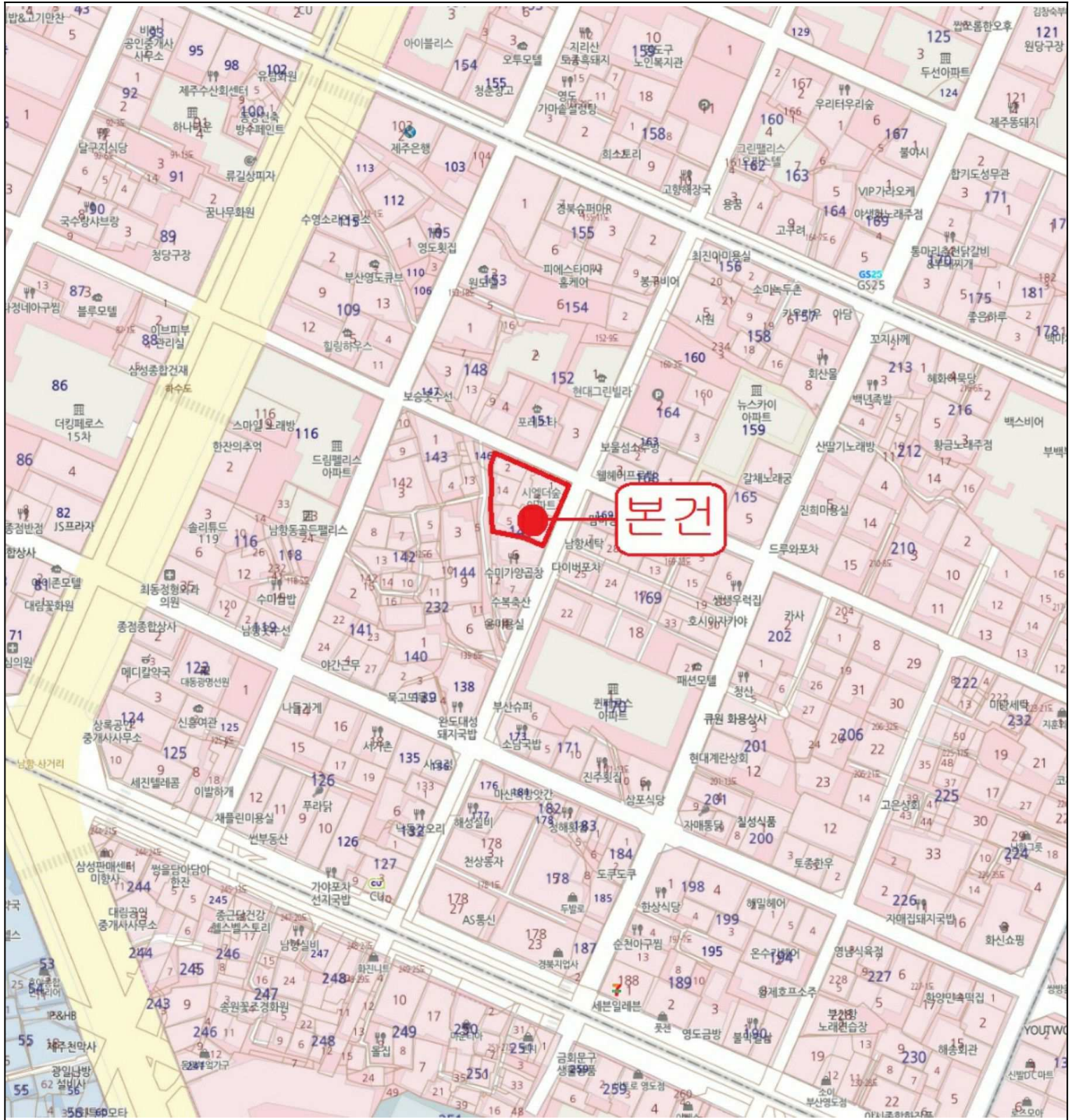


위 치 도



소재지

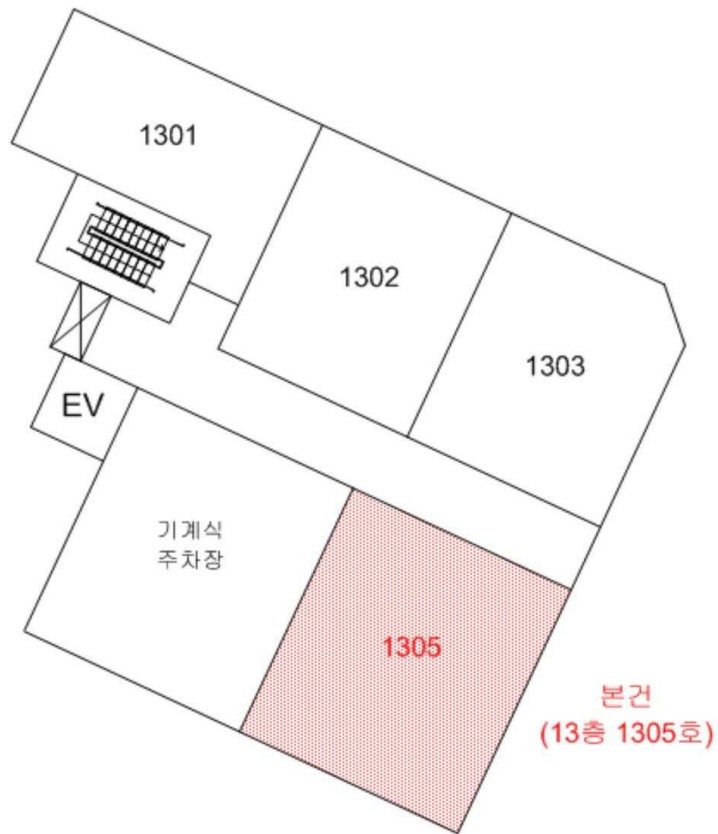
부산광역시 영도구 남항동1가 145-1외 시엘더숲 13층 1305호



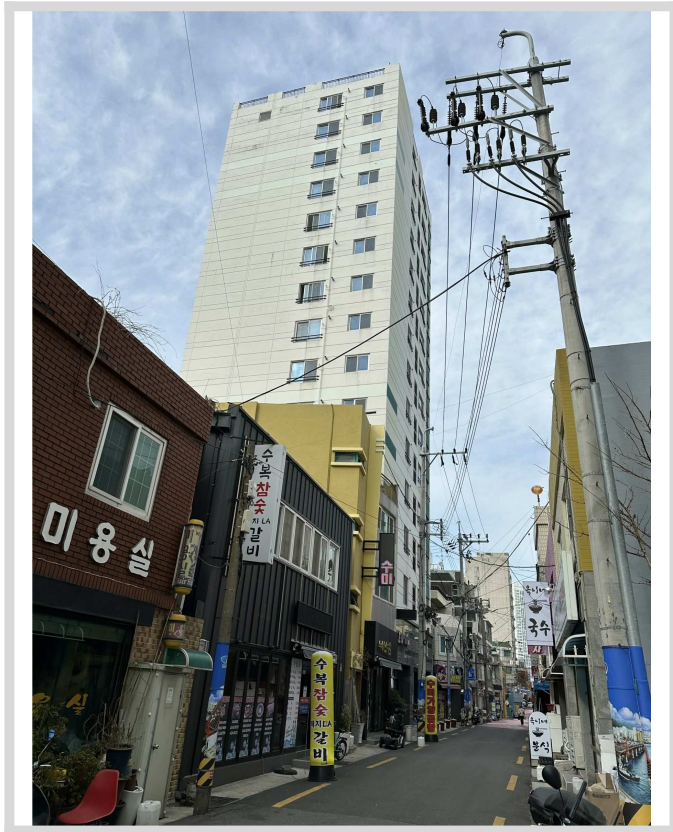
건물개황도

(NONE SCALE)

시엘더숲 13층 호별배치도



사 진 용 지

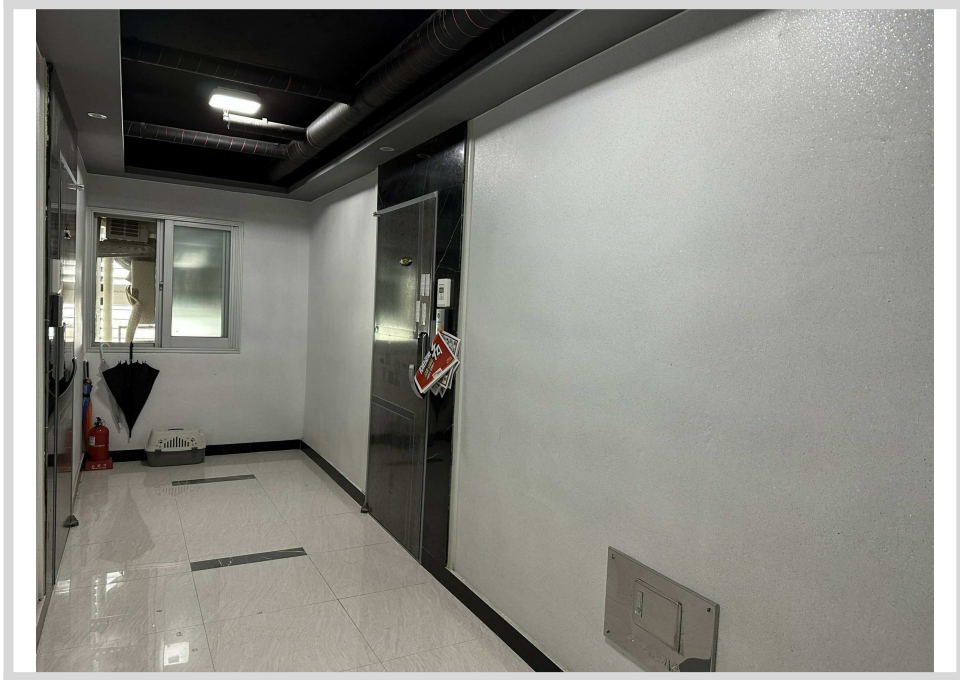


본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경(현관 입구)



본건 및 주변전경