

감정평가서

건명	양선영 소유물건(2025타경21509)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	22-250226-203

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 태백 부산경남지사

TEL. 051-867-4060 FAX. 051-867-4070



(구분건물)감정평가표

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



감정평가사
정선미





(주)감정평가법인 태백 부산경남지사 지사장 정선미



감정평가액	이억사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	양선영 (2025타경21509)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.27	2025.02.27	2025.03.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	247,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩247,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 손영웅  					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 '유락여자중학교' 북동측 인근에 위치하는 일성아이앤유 제2층 제202호로서, '부산지방법원'의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

1) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본]

구 분	내 용
명 칭	일성아이앤유
소 재 지	부산광역시 동래구 온천동 189-112번지의 1필지 [도로명주소 : 부산광역시 동래구 차밭골로24번길 24]
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상14층
사용승인일자	2014.09.15
주 용 도	공동주택 및 업무시설
기 타 설 비	위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보기설비, 화재감지기, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상 물건의 현황

일련 번호	층	동/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
(가)	2	- / 202호	업무시설 (오피스텔)	84.92	22.2208	107.1408	42.46	약 79.3	-

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 27일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 27일임.

5. 기타 참고사항

1) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하여 부득이 집합건축물대장등본상 첨부도면 및 외부관찰, 인근 유사건물의 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 내부이용상황 및 관리상태 등에 관하여 반드시 재확인하시기 바람.

2) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래 관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 원 요청에 의거하여 토지 및 건물의 소유권·대지권 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표 상에 별도 부기하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

본건의 부동산은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가 조건

■ 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받은 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

■ 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규 및 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2. 감정평가 방법의 규정

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가방법

■ 구분건물의 평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS]

사례	소재지 (부산광역시 동래구) 건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	이용 상황	거래시점
						사용승인
#1	온천동 182-7 KH파인우스 제00층 제000호	36.8654	113,940,000	3,091,000	업무시설 (오피스텔)	2025.02.18
						2019.08.28
#2 선정	온천동 186-60 초원스마트빌 제00층 제000호	84.92	300,000,000	3,533,000	업무시설 (오피스텔)	2022.02.21
						2013.10.17
#3	온천동 189-42외 일성아이앤유2차 제00층 제000호	69.24	190,000,000	2,744,000	업무시설 (오피스텔)	2024.06.03
						2016.11.04
#4	온천동 189-112외 일성아이앤유 제00층 제000호	55.84	210,000,000	3,761,000	공동주택 (아파트)	2024.10.30
						2014.09.15

※ 전유면적당 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

2) 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #2를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

1) 부산광역시 오피스텔 매매가격지수

[출처 : KAPA HUB]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
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
2023년	104.12	103.62	103.22	102.76	102.35	101.96	101.64	101.34	101.06	100.73	100.3	100.0
2024년	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79	98.64	98.4	98.06	97.83	97.56	97.27
2024년	97.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 거래사례 #2 시점수정치

본건유형	구분	적용년월	가격지수	비고
업무시설 (오피스텔)	기준시점 (2025.02.27)	2025년 01월	97.06	A
	사례 거래시점 (2022.02.21)	2022년 01월	107.65	B
시점수정치			0.90163	A/B

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 되어, 직전 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

[주거용]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 제조조건 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 (대형 . 중형 . 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	0.96	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용 부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	1.00	최근의 부동산 가격동향 등을 고려함.
누 계		1.00	0.912	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
(가)	84.92	3,533,000	1.000	0.90163	0.912	2,905,138	246,704,319	247,000,000
합 계						-	-	247,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

1) 인근지역 내 유사부동산의 평가전례

[출처 : KAPA HUB]

사례 기호	소재지 (부산광역시 동래구) 명칭	동/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)		이용 상황	기준시점	
					단가(원/m ²)			사용승인	
#5	온천동 189-112외 일성아이앤유	- / 000호	84.92	기타담보	252,000,000	업무시설 (오피스텔)	2023.03.22	2014.09.15	
					2,967,000				
#6	온천동 189-112외 일성아이앤유	- / 000호	55.84	법원경매	219,000,000	공동주택 (아파트)	2024.01.16	2014.09.15	
					3,922,000				
#7	온천동 193-6 금강파크뷰	- / 000호	52.88	법원경매	201,000,000	업무시설 (오피스텔)	2023.01.17	2018.11.08	
					3,801,000				

2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준	비고
업무시설 (오피스텔)	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,900,000 원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	동/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	비 고
(가)	- / 202호	84.92	22.2208	247,000,000	247,000,000	2,908,620	업무시설 (오피스텔)
합 계				247,000,000	247,000,000	-	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 '비교사례, 인근 평가사례'등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 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		
1	부산광역시 동래구 은천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 24번길24	189-112, 189-114 일성 아이앤유	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상14층				
2	동 소	189-112	대	일반상업지역	737			
2	동 소	189-114	대	일반상업지역	18			
(가)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.92	84.92	247,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 22.2208㎡)
			1,2.소유권대지권	42.46	42.46			
				755				
	합 계			이 하	여	백	₩247,000,000.-	

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
98,800,000
148,200,000

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

본건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 '유락여자중학교' 북동측 인근에 위치하는 일성아이앤유 제2층 제202호로서, 주변은 공동주택, 업무시설, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 부산도시철도 1호선 '온천장역', '명륜역'이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상14층 건물내 제2층 제202호로서,
외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위페인팅 마감,
창호 : 새시창 구조임.

(4) 이용상태

오피스텔(폐문부재)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보기설비, 화재탐지기, 도시가스에 의한 개별난방설비 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

2필지 일단의 사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄하게 조성되어 있으며, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 3m 내외의 포장도로, 남동측으로 폭 약 2m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1, 2) 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 110m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 150m)<건축법>임.

(9) 공부와의 차이

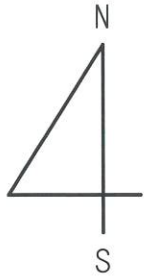
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미 상.

(2) 기 타 : 없 음.

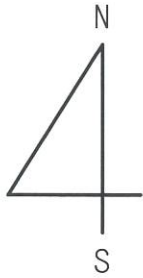
광역위치도



본건 소재지	부산광역시 동래구 온천동 일대
--------	------------------



상세 위치도

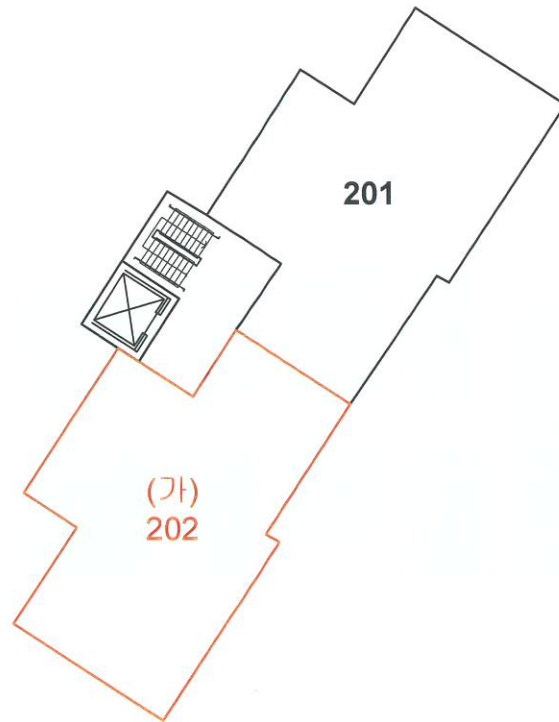


본건 소재지	[본건] 부산광역시 동래구 온천동 189-112번지 일성아이앤유 제2층 제202호
-----------	---



- 본건
- 표준지
- 거래사레
- 평가사레
- 경락사레

호별 배치도

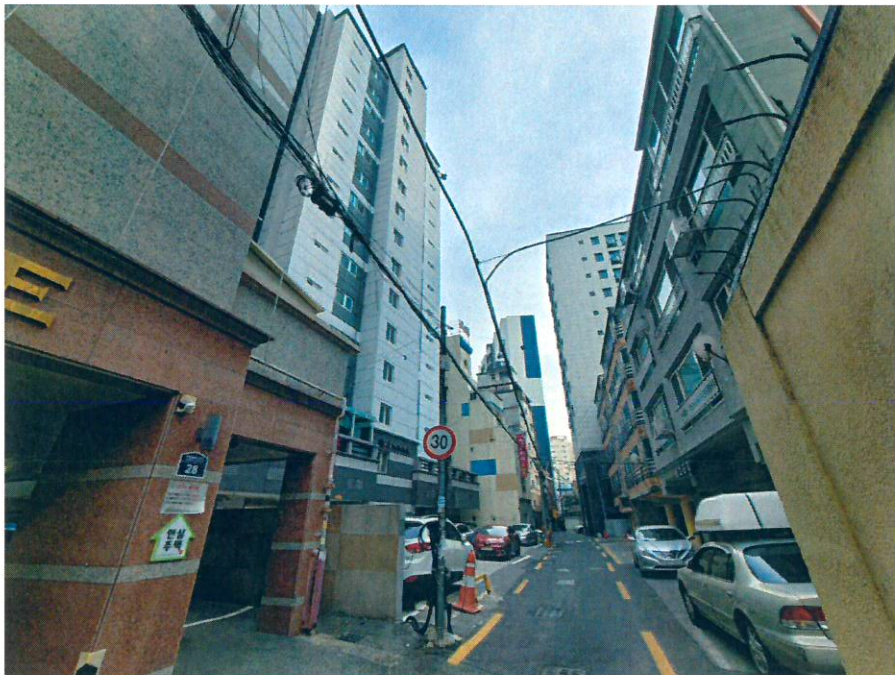


[일성아이앤유 제2층 제202호 호별배치도]

사 진 용 지



본건 전경



주위 전경

사 진 용 지



공동 출입구



본건(가)