

감정평가서

건명	이말연 소유물건(2025타경21606)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 임성환
감정서번호	B2503-8-017

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)정일감정평가법인 부산지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍웅기

(주)정일감정평가법인 부산지사 지사장 한상규 (서명또는인)

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 임성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이말연 (2025타경21606)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.31 ~ 2025.03.31	2025.03.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	167,000,000
	합계					₩167,000,000
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 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 거제동 소재 '이사벨중학교' 북동측 인근에 위치하는 '더엘스 스위트엠' 제12층 제1203호로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 오피스텔

소재지	부산광역시 연제구 거제동 42-1 [도로명주소 : 부산광역시 연제구 명륜로2번길 11]				
명칭	더엘스 스위트엠	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2021.10.12.
규모 (동, 호수)	133호	용도지역	일반상업지역	건축물대장상 주용도	오피스텔
일련 번호	층/호 (용도)	면적(m ²)			소유권·대지권 (m ²)
		전유	*공용	계	
가	12/1203 (오피스텔)	29.2416	20.3563	49.5979	4.2394

* 주차장, 계단 등 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 31일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 31일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성이 되는 바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 내부구조 및 이용상황 등은 경매진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있고,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있으며, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유면적 (㎡)	용도	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	연산동 1310-40, 세영엘리츠 더시티	15/1501	29.41	오피스텔	2023.10.05.	179,022,000	6,087,113	선정
					2023.04.27.			
②	연산동 708-1외, 신화하니엘 오피스텔	17/1706	75.6211	오피스텔	2022.01.14.	510,121,184	6,745,752	-
					2023.10.04.			
③	거제동 42-1, 더엘 스위트엠	7/703	29.2416	오피스텔	2022.03.03.	196,367,500	6,715,347	-
					2021.10.12.			
④	거제동 42-1, 더엘 스위트엠	15/1506	29.6697	오피스텔	2022.01.20.	199,327,800	6,718,228	-
					2021.10.12.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명 (용도)	층/호	전유 면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가 목적
				사용승인일			
㉠	거제동 42-1 더엘스위트엠	7/706	29.6697	2024.12.24.	188,000,000	6,336,431	법원 경매
				2021.10.12.			
㉡	거제동 42-1 더엘스위트엠	15/1505	28.7133	2024.11.07.	183,000,000	6,373,353	법원 경매
				2021.10.12.			
㉢	거제동 42-1 더엘스위트엠	10/1003	29.2416	2024.02.08.	192,000,000	6,565,988	법원 경매
				2021.10.12.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 동일한 건물 내에 위치하는 사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유면적 (m ²)	용도	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)
					사용승인일		
①	연산동 1310-40, 세영엘리츠 더시티	15/1501	29.41	오피스텔	2023.10.05.	179,022,000	6,087,113
					2023.04.27.		

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격 지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 오피스텔 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분	변동률					
	23.09	23.10	23.11	23.12	24.01	24.02
부산광역시	101.06	100.73	100.3	100.0	99.81	99.64
	24.03	24.04	24.05	24.06	24.07	24.08
	99.42	99.27	99.08	98.79	98.64	98.4
	24.09	24.10	24.11	24.12	25.01	25.02
	98.06	97.83	97.56	97.27	97.06	96.83

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 (가)	2025.03.31.	-4.186% (0.95814)	96.83 / 101.06 ≒ 0.95814
거래사례 ①	2023.10.05.		

-거래시점 : 2023.10.05, 2023년 9월 지수를 적용함.

-기준시점 : 2025.03.31, 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호(가) / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성 등에서 열세함.	0.98
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대등함.	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
(가)	6,087,113	1.000	0.95814	0.980	5,715,660	5,720,000

※ 적용단가는 만원단위 미만에서 반올림함.

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 구분건물(오피스텔) 가격수준은
@6,000,000원/m² ~ 6,500,000원/m²(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
오피스텔	부산광역시 연제구	67.25	17.02	40

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
(가)	29.2416	5,720,000	167,261,952	167,000,000	-

※ 백만원 단위미만 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명 (용도)	동/층/호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
(가)	거제동 42-1, 더엘스위트엠 (오피스텔)	12/1203	29.2416	167,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 거제동 소재 '이사벨중학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 "더엘스위트엠 제12층 제1203호"로서, 주위는 공동주택, 업무시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내 버스정류장 및 '부산도시철도 1호선(교대역)'이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물 내 제12층 제1203호로서, (사용승인일:2021.10.12.)

- 외벽: 몰탈 위 페인팅 및 외장석재타일 등 마감,
- 창호: 새시창호 등

(4) 이용상태

일련번호(가): 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 주차설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 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)

본건 소재 토지는 인접 필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 7m 내외, 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 제3종일반주거지역 , 방화지구(2014-02-26) , 일반경관지구(저축), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 80m, 최고높이 110m)<건축법>, 교육환경보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

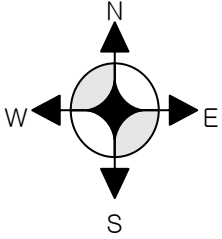
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 보증금 165,000,000원에 주택임차권 설정 되어 있음.
- 2) 기타사항: 없음.

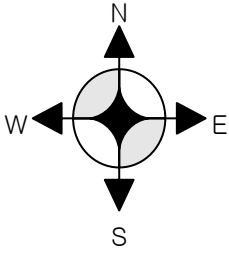
위 치 도

소재지

부산광역시 연제구 거제동 42-1
더엘스 스위트엠 제14층 제1403호

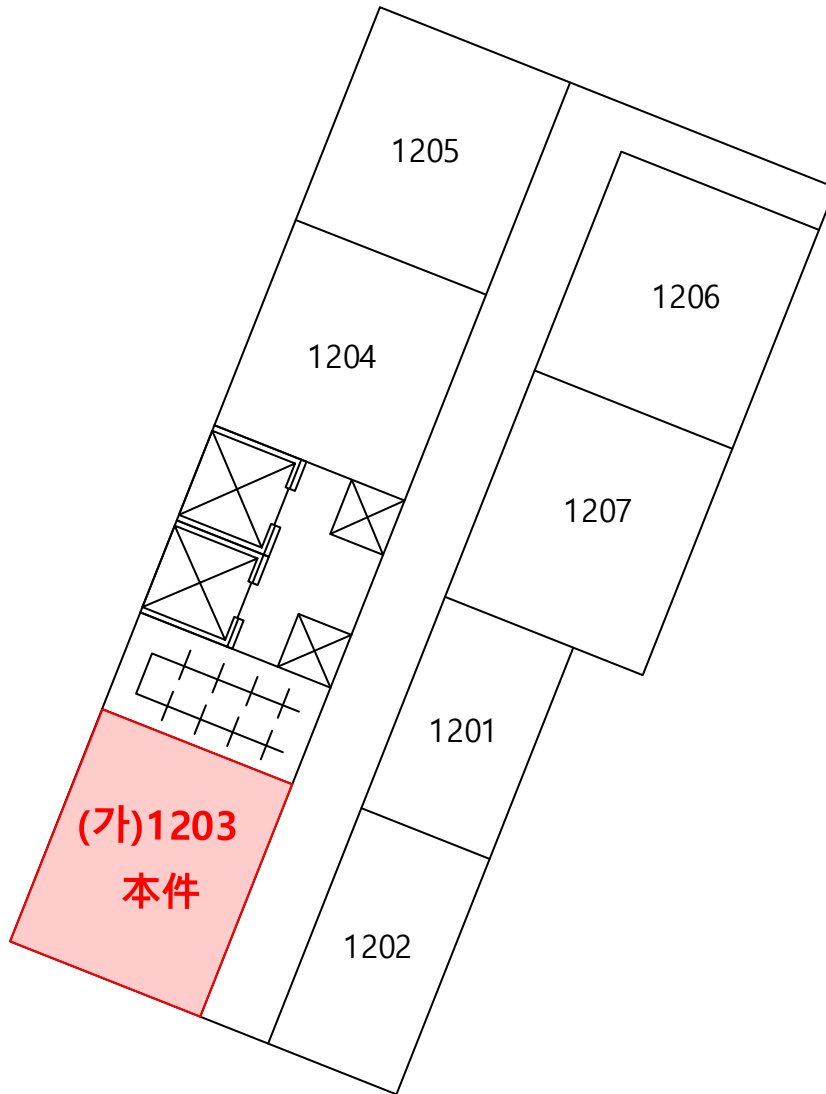


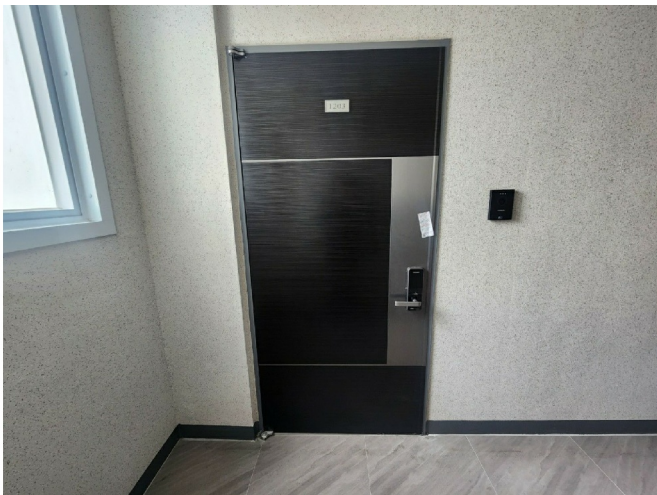
호 별 배 치 도



S: Non Scale

< 더엘스위트엠 제14층 호별배치도 >





()

()