

감정평가서

건명	주식회사 남영주택 소유물건(2025타경101531)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정서번호	헤림250617-6105-01

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.

헤림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 남영주택 (2025타경101531)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.24	2025.06.19 ~ 2025.06.24	2025. 06. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	202,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩202,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '하단중학교' 남측 인근에 위치하는 남영아트펠라체 9층 901호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매목적 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.24. 일자로 함.

4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 사하구 하단동 888-9외 (도로명주소: 부산광역시 사하구 낙동남로1347번길 15)				
건물명, 층, 호수	남영아트펠리체 9층 901호				
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일		2018.01.18	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	76.9033	22.1429	99.0462	18.9775	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점	
								사용승인일	
1	하단동 521-5	한라리치 스파티움	6/603	59.77	13.9356	150,000 @2,509	등기부 KAIS	2025.01.10	
								2016.04.29	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 오피스텔 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.06	96.83	96.6	96.48	96.32	-	-	-	-	-	-	-
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

오피스텔

지역 : 부산광역시(25.01.10~25.06.24)

거래시점 : 2025.01.10, 2024년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.24, 2025년05월 지수를 적용 함

2025.01.10 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.27

2025.06.24 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 96.32

시점수정치 : $96.32/97.27 \approx 0.99023$

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사례	대상	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.97	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.06	본건은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 및 면적구성 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별효용(6층:9층)에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			1.059	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
150,000,000	1.00	0.99023	1.059	76.9033 /59.77	202,388,121	202,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 가격수준은 전용면적 기준 약 2,630,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사되었음.
------	---

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
하단동 522-6	더블루허브	3/302	67.012	13.7586	150,000,000 @2,238,405	2025.06.05 (2018.12.10)
하단동 604-35	크라운 35	6/602	52.43	12.8832	143,000,000 @2,727,446	2025.05.19 (2019.04.01)
하단동 870-94	대청가람채	15/1502	57.24	12.2768	160,000,000 @2,795,248	2025.04.07 (2016.08.29)
하단동 521-5	한라리치 스파티움	6/603	59.77	13.9356	150,000,000 @2,509,620	2025.01.10 (2016.04.29)
하단동 604-9	크라운 9	5/502	53.02	12.9745	264,000,000 @4,979,253	2024.08.26 (2020.03.26)
하단동 604-36	크라운 36	10/1003	55.49	13.6351	202,000,000 @3,640,295	2024.08.22 (2019.04.01)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 전유면적당(원/㎡) 낙찰가(낙찰율%)	기준시점 (낙찰일)
하단동 888-9외	남영아트펠리체	4/401	56.03	13.83	경매	168,000,000 @2,998,394 -	2025.06.17 -
하단동 888-9외	남영아트펠리체	12/1201	76.90	18.98	경매	201,000,000 @2,613,784 -	2025.05.02 -
하단동 888-9외	남영아트펠리체	3/302	56.03	13.83	경매	170,000,000 @3,034,089 -	2024.09.05 -
하단동 888-9외	남영아트펠리체	8/802	76.9033	18.9775	경매	210,000,000 @2,730,702 (152,777,000) (73%)	2024.03.29 (2025.03.20)
하단동 870-110	청화빌	2/202	50.93	17.64	경매	124,000,000 @2,434,714 (118,235,000) (95%)	2023.07.13 (2025.05.22)
하단동 617-4	아람빌리지 101동	12/1204	28.9	4.333	경매	104,000,000 @3,598,615 (105,000,000) (101%)	2024.07.17 (2025.03.25)
하단동 887-6	뉴스타빌	8/802	17.71	6.33	경매	48,134,000 @2,717,899 (18,889,000) (39%)	2023.12.13 (2025.03.13)

4. 『집합건물/오피스텔(주거)』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	사하구		하단동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	62.44%	55.72%	31	54.88%	26
6개월 평균	63.31%	52.98%	15	52.86%	14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 202,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 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 사하구 하단동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동남로 1347번길 15	888-9 남영아트 펠리체	오피스텔	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 14층					
						지하층	72.7		
						1층	73.4		
						2층	140.65		
						/	/		
						5층	140.65		
						6층	185.83		
						/	/		
						14층	185.83		
2	"	888-10	대			182.1			
3	"	888-13	대			115.8			
				(내) 철근 콘크리트구조 9층 901호	76.9033	76.9033	202,000,000	비준가액	
				1~3 소유권 대지권	76.9033 452.2x----- 1,832.4674	18.9775			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,800,000 121,200,000	
합 계							₩202,000,000.-		
			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 사하구 하단동 소재 '하단중학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근 콘크리트조 철근 콘크리트지붕 14층건 내 9층 901호로서(사용승인일:2018.01.18),

외 벽: 몰탈위페인팅 및 하부 치장석붙임 등,

내 벽: 벽지도배 등 마감,

창 호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

'오피스텔'로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 주차타워 설비, 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) |

인접지와 등고평탄한 3필일단의 가장형 토지로서, 공동주택, 오피스텔의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 6m 내외 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3 공히 준주거지역, 도로(접함), 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사 문화환경보존지역(2020-02-05)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,
기타 : 없음.

위 치 도



소 재 지	부산광역시 사하구 하단동 888-9의 남영아트펠리체 9층 901호
-------	--------------------------------------

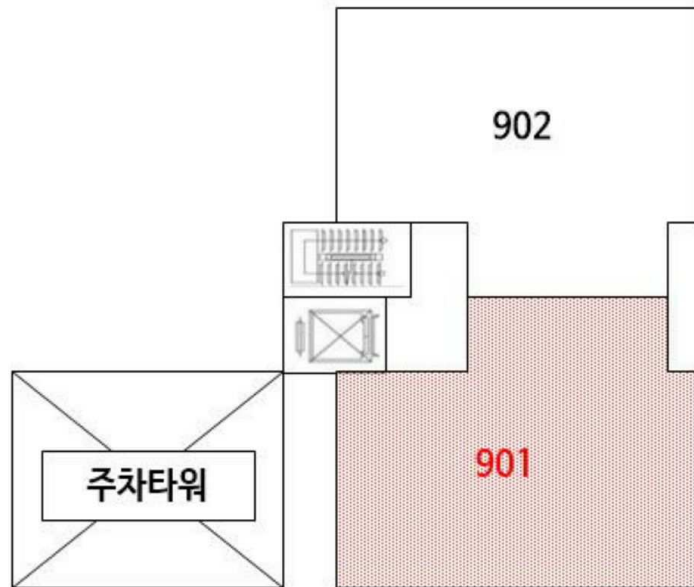


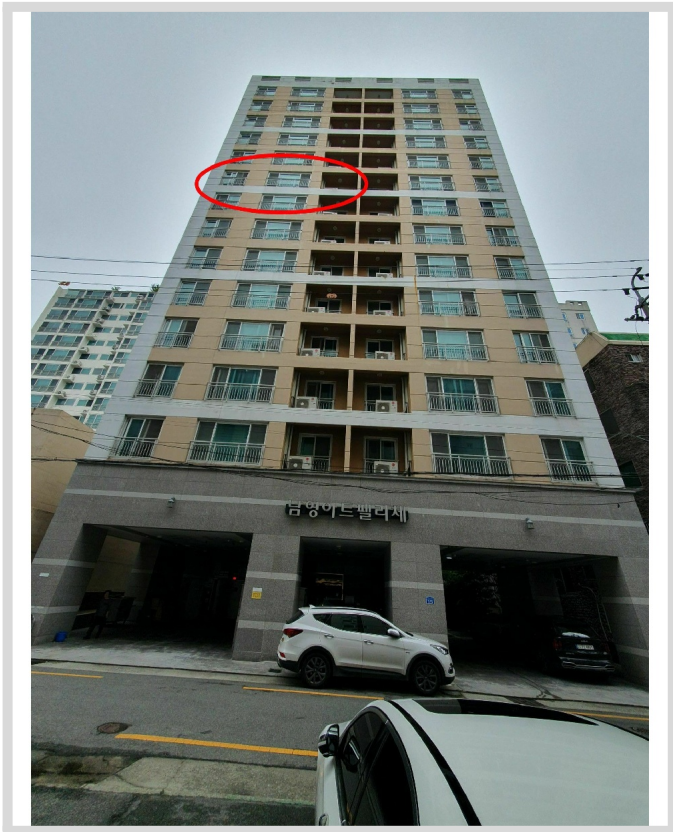
건 물 개 황 도



[남영아트펠리체 9층 호별배치도]

Non - scale





- ()

