

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : PJB2025-08-2001
건 명 : (주)남영주택 소유물건
(2025타경101790)
의뢰인 : 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 김범석

2025. 08. 28.

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



평진감정평가사사무소

부산광역시 부산진구 중앙대로 626 (범천동 857-2)


서면 동일스위트원룸 오피스텔 1805호

대표전화 : (051)915-0293 FAX : (051)915-0292

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
류인구

류인구 

(인)

감정평가액	칠억오천만원정 (₩750,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 남영주택 (2025타경101790)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.25	2025.08.25	2025.08.28

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호 이	구분건물 하	4개호 여	- 백	750,000,000
합 계					₩750,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 ‘하단중학교’ 남측 인근에 위치하는 남영아트펠리체 3층 301호 외 3개호로서, 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

--

4. 감정평가의 3방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거하여 거래사례비교법 이외에 타방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 08월 25일 임.

7. 기타사항

- 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분 내역을 '구분건물감정평가명세표' 상에 기재하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리 상태 등에 대하여 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임. [거래사례비교법]

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 사하구 하단동 888-9번지 외 2필지 남영아트펠리체 [도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동남로1347번길 15		
용도	공동주택(도시형생활주택) 업무시설(오피스텔)	사용승인일자(신축)	2018.01.18.

기호	층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	3층 301호	공동주택 (도시형생활주택)	56.026	18.7663	74.7923	약 13.8256
(2)	5층 502호	공동주택 (도시형생활주택)	56.026	18.7663	74.7923	약 13.8256
(3)	10층 1002호	업무시설 (오피스텔)	76.9033	22.1429	99.0462	약 18.9775
(4)	12층 1202호	업무시설 (오피스텔)	76.9033	22.1429	99.0462	약 18.9775

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
#1	하단동 521-5	한라리치스파티움 (다세대)	13/1301	84.2	19.6316	275,000	KAIS	2025.04.22.
						약@3,266,000		2016.04.29.
#2	하단동 521-5	한라리치스파티움 (오피스텔)	6/603	59.77	13.9356	150,000	KAIS	2025.01.10.
						약@2,510,000		2016.04.29.

나. 비교사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 월별 부산광역시 서부산권 연립다세대 매매매가격지수(2025.3 = 100.0)

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 99.9(2025.04.)
- ▶ 본건 가격시점 현재 가격지수 : 99.4(2025.08.)(미고시로 2025년 07월달로 추정하였음.)
- ▶ 시점 수정치 : $99.4/99.9 \approx 0.99499$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 월별 부산광역시 오피스텔(60㎡ 초과 85㎡ 이하) 매매가격지수(2023.12 = 100.0)
 - ▶ 사례#2의 매매 당시 가격지수 : 98.11(2025.01.)
 - ▶ 본건 가격시점 현재 가격지수 : 97.40(2025.08.)(미고시로 2025년 07월달로 추정하였음.)
 - ▶ 시점 수정치 : $97.40/98.11 \approx 0.99276$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6-1. 가치형성요인비교(기호1/매매사례#1)

구 분		격 차 율		비 고
조건	상세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	상호 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.02	본건이 설계, 설비 및 노후도에서 다소 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.91	본건이 층별 및 면적의 대소 차이에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	0.928	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6-2. 가치형성요인비교(기호2/매매사례#1)

구 분		격 차 율		비 고
조건	상세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	상호 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.02	본건이 설계, 설비 및 노후도에서 다소 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.93	본건이 층별 및 면적의 대소 차이에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	0.949	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6-3. 가치형성요인비교(기호3/매매사례#2)

구 분		격 차 율		비 고
조건	상세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	상호 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.02	본건이 설계, 설비 및 노후도에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.04	본건이 층별 차이 및 면적의 대소에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.061	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6-4. 가치형성요인비교(기호4/매매사례#2)

구 분		격 차 율		비 고
조건	상세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	상호 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.02	본건이 설계, 설비 및 노후도에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.05	본건이 층별 차이 및 면적의 대소에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가격(원)
(1)	275,000,000	1.00	0.99499	0.928	56.026/84.2	168,957,280
(2)	275,000,000	1.00	0.99499	0.949	56.026/84.2	172,780,667
(3)	150,000,000	1.00	0.99276	1.061	76.9033/59.77	203,288,416
(4)	150,000,000	1.00	0.99276	1.071	76.9033/59.77	205,204,424

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	도시형 생활주택	전유면적 당 약 @3,000,000원/㎡ 내외임.
	오피스텔	전유면적 당 약 @2,600,000원/㎡ ~ @2,700,000원/㎡임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
하단동 888-9	남영아트펠리체	3/301	56.026	13.8256	경매	165,000	2025.07.02.
						약@2,945,000	2018.01.18.
하단동 888-9	남영아트펠리체	6/601	76.9033	18.9775	경매	200,000	2025.08.19.
						약@2,601,000	2018.01.18.
하단동 888-9	남영아트펠리체	9/901	76.9033	18.9775	경매	202,000	2025.06.24.
						약@2,627,000	2018.01.18.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호(1) - 169,000,000원(약 @3,016,000 원/㎡)

기호(2) - 173,000,000원(약 @3,088,000 원/㎡)

기호(3) - 203,000,000원(약 @2,640,000 원/㎡)

기호(4) - 205,000,000원(약 @2,666,000 원/㎡)

2. 결정의견 : 위 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사)에 의한 가격수준에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 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		
	부산광역시 사하구 하단동 남영아트펠리체	888-9, 888-10, 888-13	오피스텔	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 14층				
	[도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동남로 1347번길 15							
1	부산광역시 사하구 하단동	888-9	대		154.3			
2	동 소	888-10	대		182.1			
3	동 소	888-13	대		115.8			
(1)				(내) 철근 콘크리트구조 3층 301호	56.026	56.026	169,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :74.7923㎡
				1. 2. 3. 소유권	56.026	13.8256		
				1, 2, 3. 대지권	1,832.4674			
(2)				(내) 철근 콘크리트구조 5층 502호	56.026	56.026	173,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :74.7923㎡
				1. 2. 3. 소유권	56.026	13.8256		
				1, 2, 3. 대지권	1,832.4674			

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							
(3)				(내) 철근 콘크리트구조 10층 1002호	76.9033	76.9033	배분내역 토 지 : 69,200,000 건 물 : 103,800,000						
									1, 2, 3. 소유권	76.9033	18.9775	203,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :99.0462㎡
									1, 2, 3. 대지권	1,832.4674			
(4)			(내) 철근 콘크리트구조 12층 1202호	76.9033	76.9033	배분내역 토 지 : 81,200,000 건 물 : 121,800,000							
								1, 2, 3. 소유권	76.9033	18.9775	205,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :99.0462㎡	
								1, 2, 3. 대지권	1,832.4674				
합 계							배분내역 토 지 : 82,000,000 건 물 : 123,000,000	₩750,000,000.-					
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, 주위는 동류의 공동주택, 근린생활시설, 점포 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 다소 근 거리에 부산지하철1호선 하단역이 소재하여 제반교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근 콘크리트조 철근 콘크리트지붕 14층 건내 3층 301호 외 3개호로서,
(사용승인일 : 2018.01.18.)
외벽: 몰탈위페인팅 및 일부 대리석붙임 마감 등.
내벽: 벽지마감 등.
창호: 샷시창의 구조 임.

(4) 이용상태

기호 1~2는 집합건축물대장 상 공동주택(도시형생활주택) 이며
기호 3~4는 집합건축물대장 상 업무시설(오피스텔) 임.

(5) 설비내역

급배수설비, 각종위생설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 주차타워 설비,

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) | |

도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 3필 일단의 가장형 토지로서, 공동주택(도시형생활주택) 및 오피스텔의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 약 6미터 폭 내외의 포장도로와 접하며 주차시설이 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

—

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미 상 임.
- 2)기 타 : 없 음.

위치도



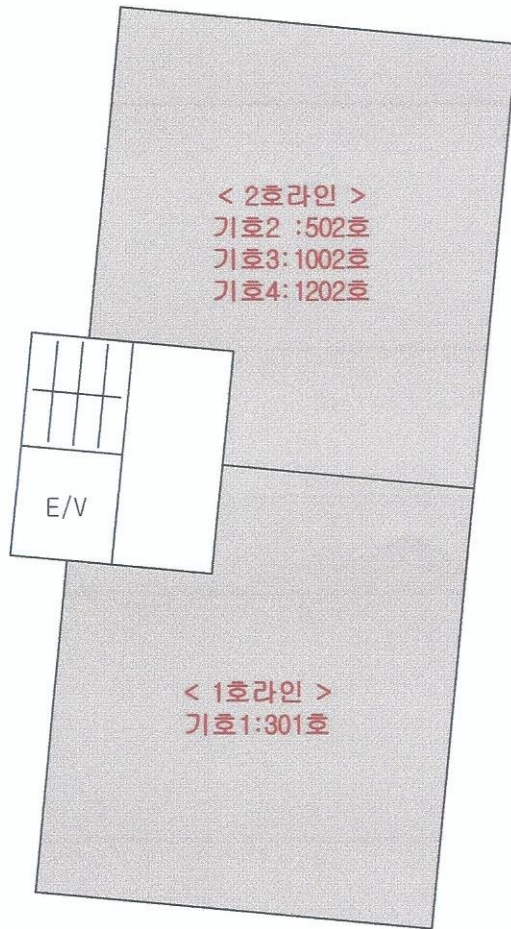
소재지 부산광역시 사하구 하단동 888-9번지 남영아트펠리체 3층 301호 외 3개호



건물개황도

(None Scale)

< 남영아트펠리체 호별배치도 >



사 진 용 지



[본건 전경]

사 진 용 지



[기호1 입구]



[기호2 입구]

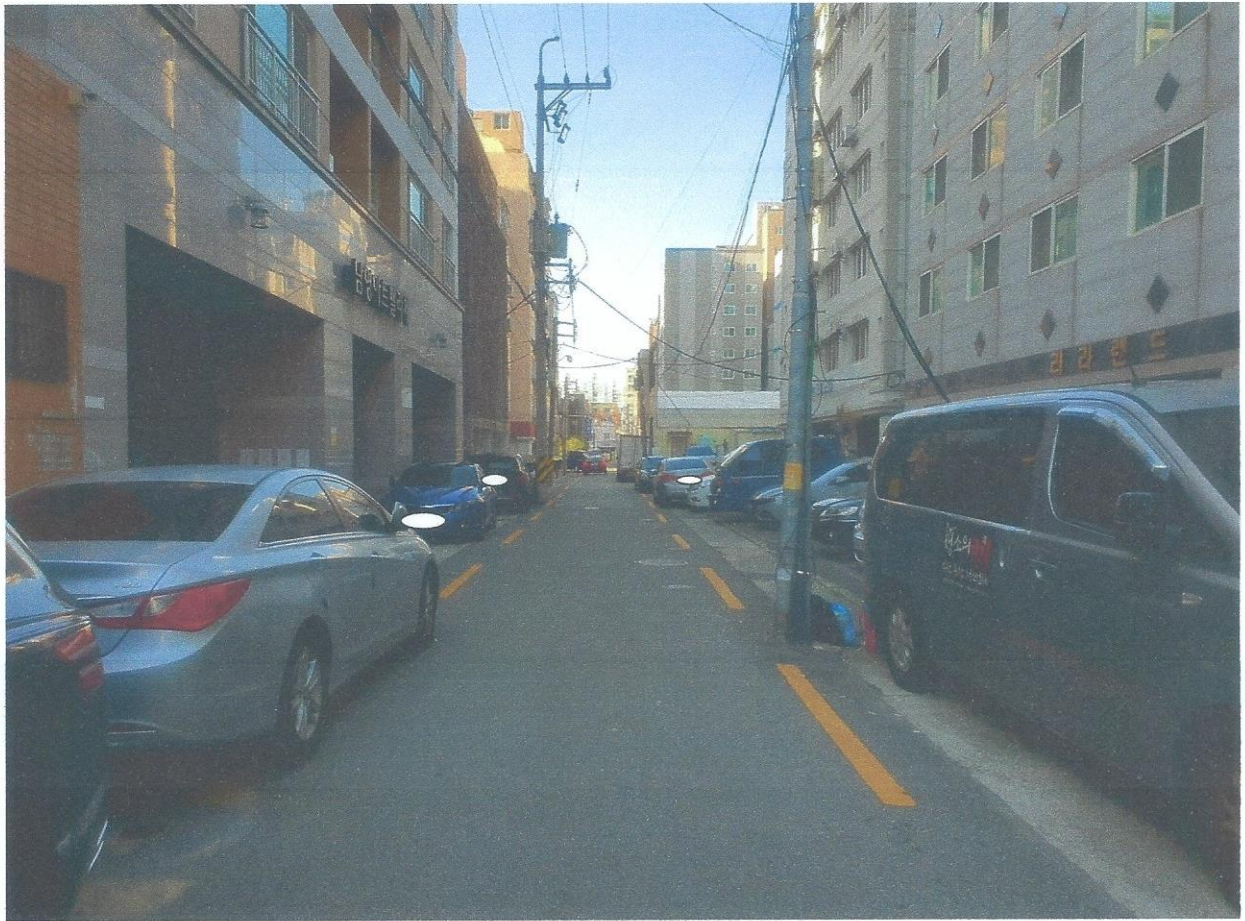


[기호3 입구]



[기호4 입구]

사 진 용 지



[주위 환경]