

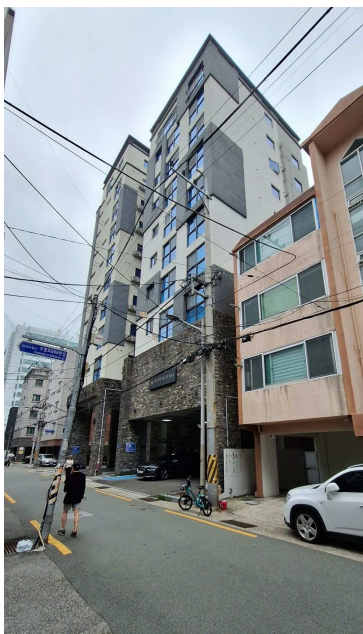
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영일 소유물건(2024타경4020)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
한준철

감정평가서번호: 20241148



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

정선감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김정선

감정평가액	삼십구억구백만원정 (₩3,909,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영일 (2024타경4020)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.14	2024.07.12 ~ 2024.07.14	2024.07.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	21개호 이	구분건물	21개호 하 여	백	3,909,000,000
	합계					₩3,909,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 광안동 소재 “부산도시철도2호선 수영역” 동측 인근에 위치하는 ‘센티움 시티8차’ 제2층 제201호와 20개호로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 07월 14일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2024년 07월 12일 부터 07월 14일까지로 하였음.

### 5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가 명세표”에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 부재 등으로 자세히 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

## II. 거래사례에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 수영구 광안동 90-57 '센티움시티8차 [도로명주소] : 부산광역시 수영구 수영로666번길 29(광안동)		
건물명, 동,층, 호수	'센티움시티8차' 제2층 201호외 20개호		
구조, 용도	철근콘크리트구조 스라브지붕 9층 공동주택 및 업무시설	사용승인일	2018.12.12.
동수	1동	세대수	21개호

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	비고
1	2	201	16.375	8.2199	24.5949	6.07	도시형생활주택 (원룸형)	
2	2	202	17.821	8.5223	26.3433	6.606	도시형생활주택 (원룸형)	
3	2	203	15.882	7.9761	23.8581	5.887	도시형생활주택 (원룸형)	
4	3	301	16.375	8.2199	24.5949	6.07	도시형생활주택 (원룸형)	
5	3	302	17.821	8.5223	26.3433	6.606	도시형생활주택 (원룸형)	
6	3	303	16.765	8.3938	25.1588	6.214	도시형생활주택 (원룸형)	
7	4	401	16.375	8.2199	24.5949	6.07	도시형생활주택 (원룸형)	
8	4	402	17.821	8.5223	26.3433	6.606	도시형생활주택 (원룸형)	
9	4	403	16.765	8.3938	25.1588	6.214	도시형생활주택 (원룸형)	
10	5	501	16.375	8.2199	24.5949	6.07	도시형생활주택 (원룸형)	
11	5	502	17.821	8.5223	26.3433	6.606	도시형생활주택 (원룸형)	
12	5	503	16.765	8.3938	25.1588	6.214	도시형생활주택 (원룸형)	
13	6	601	27.732	12.902	40.634	10.28	오피스텔	
14	6	602	21.42	10.0308	31.4508	7.94	오피스텔	
15	6	603	28.86	13.36	42.22	10.698	오피스텔	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	비고
16	7	701	27.732	12.902	40.634	10.28	오피스텔	
17	7	702	21.42	10.0308	31.4508	7.94	오피스텔	
18	7	703	28.86	13.36	42.22	10.698	오피스텔	
19	8	801	27.732	12.902	40.634	10.28	오피스텔	
20	8	802	21.42	10.0308	31.4508	7.94	오피스텔	
22	9	901	83.131	34.4023	117.5333	30.813	오피스텔	

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

\* 부산광역시 수영구 광안동 본건 및 인근

사례 (거래)	소재지	건물명, 동 (용도)	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
가	부산광역시 수영구 광안동 91-5	부영빌라 (다세대주택)	제2층 제201호	11.7	8.4663	110,000,000 [@9,401,709]	2024.05.02.
							2022.01.20.
나	부산광역시 수영구 광안동 123-6	드림밸리빌 (다세대주택)	제2층 제206호	14.504	11.998	143,000,000 [@9,859,349]	2024.06.12.
							2018.01.30.
다	부산광역시 수영구 광안동 138-5	건왕제이파크 (다세대주택)	제3층 제304호	18.21	12.02	190,000,000 [@10,433,827]	2024.06.12.
							2017.06.19
라	부산광역시 수영구 광안동 50-1	수영역 디온플레이스 (오피스텔)	제9층 제911호	21.288	3.474	145,000,000 [@6,811,349]	2024.06.12.
							2021.05.31.
마	부산광역시 수영구 광안동 141-18	토마스앤레지나 (오피스텔)	제16층 제1608호	22.2354	3.4257	146,710,000 [@6,598,037]	2023.11.06
							2022.02.14
바	부산광역시 수영구 광안동 193-4	부산광안 대우아이빌 (오피스텔)	제9층 제912호	79.851	10.329	580,000,000 [@7,263,528]	2024.03.19
							2005.11.04.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 비교사례의 선정

비교사례는 거래가 정상적이며 시점수정 등으로 보정이 가능한 사례로 본건 대상물건과 근거리에 위치하고, 주위환경, 용도, 용도지역, 등 건물의 물성이 유사한 다음과 같은 비교대상을 선정하였음.

일련 번호	총호수	용도	적 용 비교사례	비교 (거래시점)
1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10, 11, 12	12개호	다세대주택	‘가’	(2024.05.02.)
13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,20,22	9개호	오피스텔	‘라’	(2024.06.12.)
계	21개호			

### 4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 위의 적용사례는 인근 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정치의 산정

(1) 본건 물건 중 ‘다세대주택’은 지역성을 감안하여 ‘한국부동산원’이 조사 발표하는 전국 ‘연립다세대주택 월간동향조사’의 ‘부산광역시 중부산권(수영구)의 연립다세대주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

구분	사례 ‘가’ 의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2024.05.02.	2024.07.14	$97.7 \div 97.7 = 1.00$
지수	97.7	97.7	≒ 1.00

(2) 본건 물건 중 ‘오피스텔’은 지역성을 감안하여 ‘한국부동산원’이 조사 발표하는 전국 ‘오피스텔가격 월간동향조사’의 ‘부산광역시 오피스텔매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

구분	사례 ‘가’ 의 거래시점	평가 기준시점	시점수정치
일자	2024.06.12	2024.07.14	$99.08 \div 99.08 = 1.00$
지수	99.08	99.08	≒ 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

#### (1) 일련번호 (1,2,3)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.04	건물의 자재, 설비, 마감상태, 주차의 편리성 등에서 우세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용 의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.04 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04$	≒ 1.04	

#### (2) 일련번호 (4,5,6)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.04	건물의 자재, 설비, 마감상태, 주차의 편리성 등에서 우세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용 의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.01	층별 효용성 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.04 \times 1.01 \times 1.00 = 1.0504$	≒ 1.05	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 일련번호 (7,8,9)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.04	건물의 자재, 설비, 마감상태, 주차의 편리성 등에서 우세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.02	층별 효용성 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.04 \times 1.02 \times 1.00 = 1.0608$	≈ 1.06	

### (4) 일련번호 (10,11,12)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.04	건물의 자재, 설비 마감상태, 주차의 편리성 등에서 우세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.03	층별 효용성 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.04 \times 1.03 \times 1.00 = 1.0712$	≈ 1.07	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (5) 일련번호 (13,14,15)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시 설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	0.97	교통접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	0.97	건물의 규모, 최고층수 등 에서 열세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용 의 크기, 내부 평면방식(베이)	0.97	층별 효용성 등에서 열세하 나, 도로소음 공해 등에서 우세함.
	간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.04	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$0.97 \times 0.97 \times 0.97 \times 1.04 \times 1.00 = 0.949$	≒ 0.95	

### (6) 일련번호 (16,17,18)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무시 설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	0.97	교통접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	0.97	건물의 규모, 최고층수 등 에서 열세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용 의 크기, 내부 평면방식(베이)	0.98	층별 효용성 등에서 열세하 나, 도로소음 공해 등에서 우세함.
	간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.04	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$0.97 \times 0.97 \times 0.98 \times 1.04 \times 1.00 = 0.958$	≒ 0.96	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (7) 일련번호 (19,20)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	0.97	교통접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	0.97	건물의 규모, 최고층수 등 에서 열세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사 용의 크기, 내부 평면방식(베이)	0.99	층별 효용성 등에서 열세하 나, 도로소음 공해 등에서 우세함.
	간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.04	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$0.97 \times 0.97 \times 0.99 \times 1.04 \times 1.00 = 0.968$	≒ 0.97	

### (8) 일련번호 (22)

구 분		비교치	의견
요인구분	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지, 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)	0.97	교통접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 설비 및 마감 상태 경과연수에 따른 노후도(연령), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	0.97	건물의 규모, 최고층수 등 에서 열세함.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사 용의 크기, 내부 평면방식(베이)	1.00	층별 효용성 등에서 열세하 나, 도로소음 공해 등에서 우세함.
	간선도로 및 철도소음, 철탑 전봇대 등의 송전시설 등에 전자기파 공해 등	1.04	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$0.97 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.04 \times 1.00 = 0.978$	≒ 0.98	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

번호	층	호수	사례단가	시점	격차율	전유 면적 (㎡)	산출가격	대지권 (㎡)	결정가격	비고
1	2	201	9,401,709	1.00	1.04	16.375	160,111,104	6.07	160,000,000	도시형생활 주택
2	2	202	9,401,709	1.00	1.04	17.821	174,249,770	6.606	174,000,000	도시형생활 주택
3	2	203	9,401,709	1.00	1.04	15.882	155,290,660	5.887	155,000,000	도시형생활 주택
4	3	301	9,401,709	1.00	1.05	16.375	161,650,634	6.07	162,000,000	도시형생활 주택
5	3	302	9,401,709	1.00	1.05	17.821	175,925,248	6.606	176,000,000	도시형생활 주택
6	3	303	9,401,709	1.00	1.05	16.765	165,500,633	6.214	166,000,000	도시형생활 주택
7	4	401	9,401,709	1.00	1.06	16.375	163,190,163	6.07	163,000,000	도시형생활 주택
8	4	402	9,401,709	1.00	1.06	17.821	177,600,727	6.606	178,000,000	도시형생활 주택
9	4	403	9,401,709	1.00	1.06	16.765	167,076,830	6.214	167,000,000	도시형생활 주택
10	5	501	9,401,709	1.00	1.07	16.375	164,729,693	6.07	165,000,000	도시형생활 주택
11	5	502	9,401,709	1.00	1.07	17.821	179,276,206	6.606	179,000,000	도시형생활 주택
12	5	503	9,401,709	1.00	1.07	16.765	168,653,026	6.214	169,000,000	도시형생활 주택
13	6	601	6,811,349	1.00	0.95	27.732	179,447,713	10.28	179,000,000	오피스텔
14	6	602	6,811,349	1.00	0.95	21.42	138,604,140	7.94	139,000,000	오피스텔
15	6	603	6,811,349	1.00	0.95	28.86	186,746,755	10.698	187,000,000	오피스텔
16	7	701	6,811,349	1.00	0.96	27.732	181,336,637	10.28	181,000,000	오피스텔
17	7	702	6,811,349	1.00	0.96	21.42	140,063,131	7.94	140,000,000	오피스텔
18	7	703	6,811,349	1.00	0.96	28.86	188,712,510	10.698	189,000,000	오피스텔
19	8	801	6,811,349	1.00	0.97	27.732	183,225,560	10.28	183,000,000	오피스텔
20	8	802	6,811,349	1.00	0.97	21.42	141,522,122	7.94	142,000,000	오피스텔
22	9	901	6,811,349	1.00	0.98	83.131	554,909,568	30.813	555,000,000	오피스텔
합계	21개호								3,909,000,000	

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준 (전유면적기준)	다세대주택	8,000,000원 ~ 11,000,000원
	오피스텔	6,000,000원 ~ 8,000,000원
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 조망, 층별, 향별, 위치별, 교통접근성 등 입지조건, 건물 연령, 건물의 구조, 사용된 설비나 자재, 내부서비스 면적, 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.	

#### 2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가시점
								사용승인일
A	경매	부산광역시 수영구 광안동 90-59	제이엠스카이 (다세대주택)	제4층 제402호	18.15	6.97	193,000,000 [@10,633,609]	2024.05.31
								2020.06.03.
B	담보	부산광역시 수영구 광안동 92-24	베스테이N46	제1층 제101호	12.32	11.57	128,000,000 [@10,389,610]	2024.05.07
								2022.01.17.
C	경매	부산광역시 수영구 광안동 90-59	제이엠스카이 (오피스텔)	제2층 제201호	26.46	10.17	183,000,000 [@6,916,100]	2024.05.31
								2020.06.03.
D	담보	부산광역시 수영구 광안동 1066-16	세영스테이 (오피스텔)	제4층 제402호	18.84	15.95	120,000,000 [@6,369,427]	2023.06.23
								2019.01.11.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비준가격 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡)
1	2	201	16.375	8.2199	24.5949	6.07	160,000,000	9,770,992
2	2	202	17.821	8.5223	26.3433	6.606	174,000,000	9,763,761
3	2	203	15.882	7.9761	23.8581	5.887	155,000,000	9,759,476
4	3	301	16.375	8.2199	24.5949	6.07	162,000,000	9,893,129
5	3	302	17.821	8.5223	26.3433	6.606	176,000,000	9,875,989
6	3	303	16.765	8.3938	25.1588	6.214	166,000,000	9,901,580
7	4	401	16.375	8.2199	24.5949	6.07	163,000,000	9,954,198
8	4	402	17.821	8.5223	26.3433	6.606	178,000,000	9,988,216
9	4	403	16.765	8.3938	25.1588	6.214	167,000,000	9,961,228
10	5	501	16.375	8.2199	24.5949	6.07	165,000,000	10,076,335
11	5	502	17.821	8.5223	26.3433	6.606	179,000,000	10,044,329
12	5	503	16.765	8.3938	25.1588	6.214	169,000,000	10,080,524
13	6	601	27.732	12.902	40.634	10.28	179,000,000	6,454,637
14	6	602	21.42	10.0308	31.4508	7.94	139,000,000	6,489,262
15	6	603	28.86	13.36	42.22	10.698	187,000,000	6,479,556
16	7	701	27.732	12.902	40.634	10.28	181,000,000	6,526,756
17	7	702	21.42	10.0308	31.4508	7.94	140,000,000	6,535,947
18	7	703	28.86	13.36	42.22	10.698	189,000,000	6,548,856
19	8	801	27.732	12.902	40.634	10.28	183,000,000	6,598,874
20	8	802	21.42	10.0308	31.4508	7.94	142,000,000	6,629,318
22	9	901	83.131	34.4023	117.5333	30.813	555,000,000	6,676,209
합계		21개호		-	-	-	3,909,000,000	-

2. 감정평가액 : ₩3,909,000,000원



# 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) 철근콘크리트구조 2층203호	15.882	15.882	155,000,000	비준가격
				소유권	5.887			
				대지권	192.8			
					-----	5.887		
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		62,000,000	
					건 물 :		93,000,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	16.375	16.375	162,000,000	비준가격
				소유권	6.07			
				대지권	192.8			
					-----	6.07		
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		64,800,000	
					건 물 :		97,200,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	17.821	17.821	176,000,000	비준가격
				소유권	6.606			
				대지권	192.8			
					-----	6.606		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	16.765	16.765	166,000,000	비준가격
				소유권	6.214			
				대지권	192.8			
					-----	6.214		

# 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		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	16.375	16.375	배분내역 토 지 : 66,400,000 건 물 : 99,600,000  163,000,000	비준가격
					6.07	6.07		
					-----			
					192.8			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	17.821	17.821	배분내역 토 지 : 65,200,000 건 물 : 97,800,000  178,000,000	비준가격
					6.606	6.606		
					-----			
					192.8			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 4층 403호	16.765	16.765	배분내역 토 지 : 71,200,000 건 물 : 106,800,000  167,000,000	비준가격
					6.214	6.214		
					-----			
					192.8			
							토지·건물 토 지 : 66,800,000 건 물 : 100,200,000	

# 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		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	16.375	16.375	165,000,000	비준가격
				소유권	6.07			
				대지권	192.8			
					-----	6.07		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		66,000,000	
					건 물 :		99,000,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	17.821	17.821	179,000,000	비준가격
				소유권	6.606			
				대지권	192.8			
					-----	6.606		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		71,600,000	
					건 물 :		107,400,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 5층 503호	16.765	16.765	169,000,000	비준가격
				소유권	6.214			
				대지권	192.8			
					-----	6.214		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		67,600,000	
					건 물 :		101,400,000	

## 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		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 6층 601호	27.732	27.732	179,000,000	비준가격
				소유권	10.28			
				대지권	192.8	10.28		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	53,700,000			
				건 물 :	125,300,000			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 6층 602호	21.42	21.42	139,000,000	비준가격
				소유권	7.94			
				대지권	192.8	7.94		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	41,700,000			
				건 물 :	97,300,000			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 6층 603호	28.86	28.86	187,000,000	비준가격
				소유권	10.698			
				대지권	192.8	10.698		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	56,100,000			
				건 물 :	130,900,000			

## 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		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 7층 701호	27.732	27.732	181,000,000	비준가격
				소유권	10.28			
				대지권	192.8	10.28		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	54,300,000			
				건 물 :	126,700,000			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 7층 702호	21.42	21.42	140,000,000	비준가격
				소유권	7.94			
				대지권	192.8	7.94		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	42,000,000			
				건 물 :	98,000,000			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 7층 703호	28.86	28.86	189,000,000	비준가격
				소유권	10.698			
				대지권	192.8	10.698		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	56,700,000			
				건 물 :	132,300,000			

## 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		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 8층 801호	27.732	27.732	183,000,000	비준가격
				소유권	10.28			
				대지권	192.8	10.28		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	54,900,000			
				건 물 :	128,100,000			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 8층 802호	21.42	21.42	142,000,000	비준가격
				소유권	7.94			
				대지권	192.8	7.94		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	42,600,000			
				건 물 :	99,400,000			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 9층 901호	83.131	83.131	555,000,000	비준가격
				소유권	30.813			
				대지권	192.8	30.813		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :	166,500,000			
				건 물 :	388,500,000			
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩3,909,000,000.-</b>	

# 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 수영구 광안동 소재 "도시철도2호선 수영역" 동측 인근에 위치한 "센티움시티8차" 제2층 제201호 외 20개호로서 주위는 소규모 공동주택, 단독주택, 주상용 건물, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류소 및 도시철도2호선 ‘수영역’ 등이 소재하여 대중교통사정은 편리한 지역임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 9층 건물 내 2층 201외 21개호로서(2018.12.12.일자 사용승인 됨),

- \*외벽 : 드라이비트 및 인조석, 치장벽돌 등 마감.
- \*내벽 : 벽지 마감 등.
- \*창호 ; 하이샷시창호 구조 임.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택) 및 오피스텔로 이용 중 임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 공동 현관기, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화기,

# 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, 기계식 주차설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 인접지와 등고 평탄하며, 공동주택 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(52m이하)<건축법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

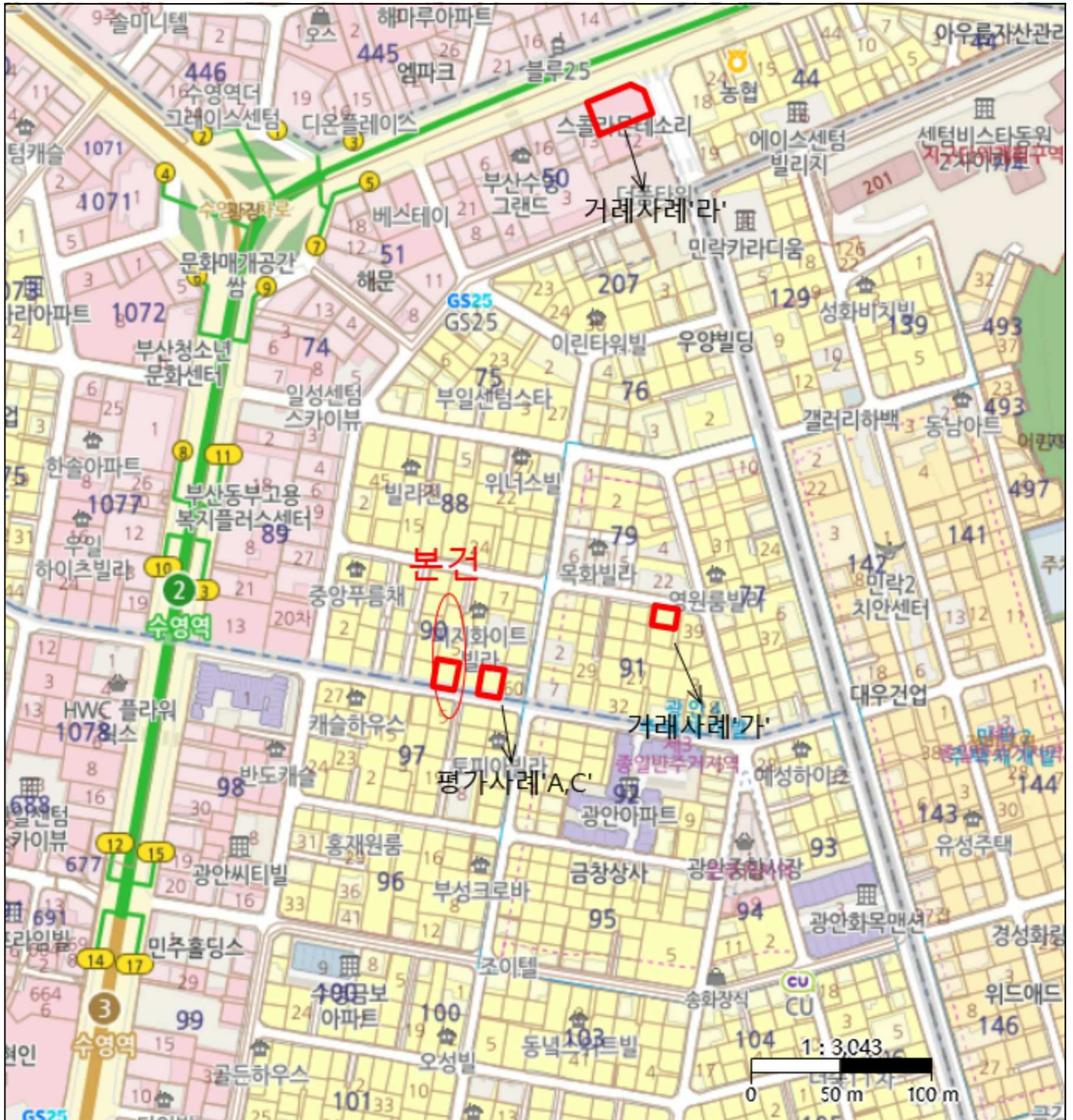
기타사항 : 없음.

# 위치도

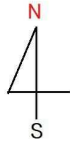


소재지

부산광역시 수영구 광안동 90-57 센티움시티8차 2층 201호 외

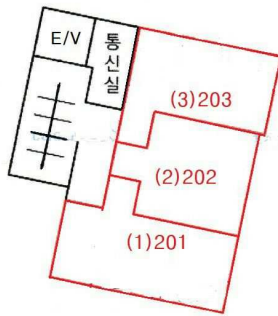


# 건물개황도

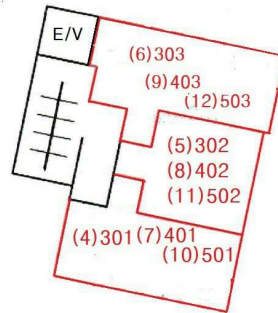


## 센티움시티8차 층별 호별배치도

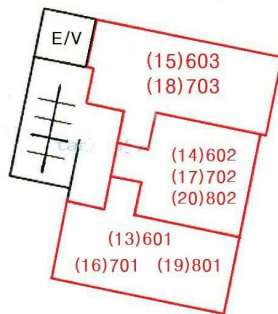
[None scale]



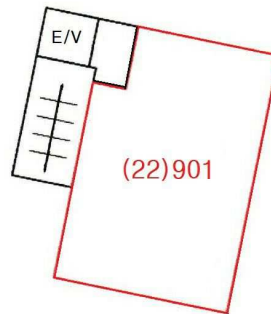
[2층 호별배치도]



[3~5층 호별배치도]

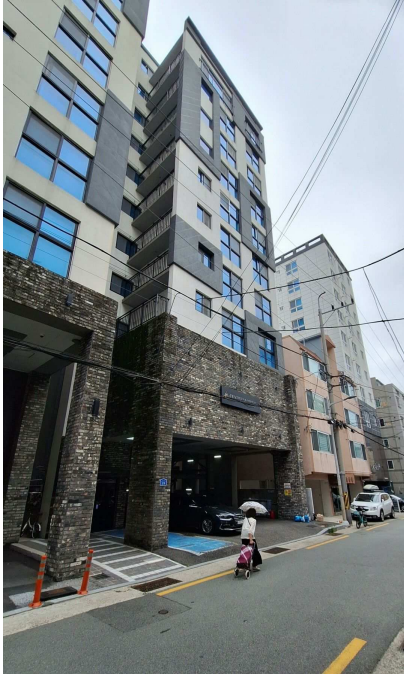


[6~8층 호별배치도]



[9층 호별배치도]

# 사 진 용 지



남서측 전경



남동측 전경



일층 출입구



201호 출입문

# 사 진 용 지



202호 문



203호 문



301호 문



302호 문

# 사 진 용 지



303호 문



401호 문

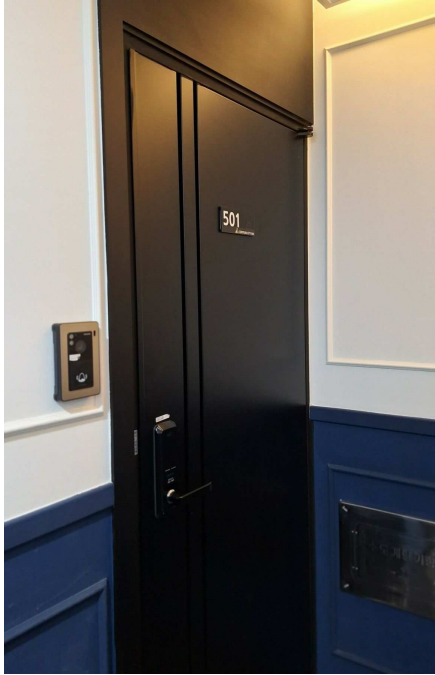


402호 문



403호 문

# 사 진 용 지



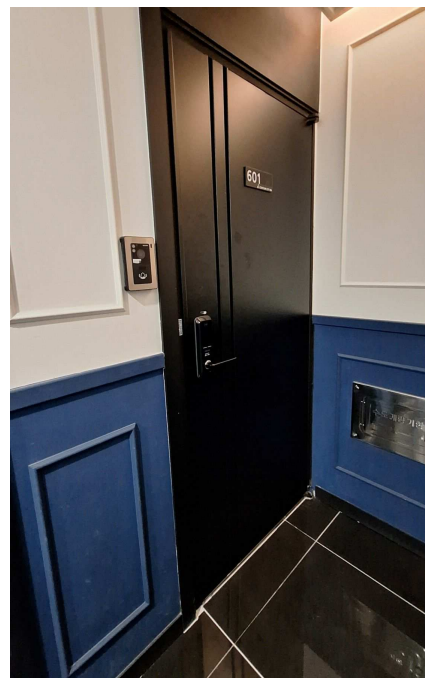
501호 문



502호 문

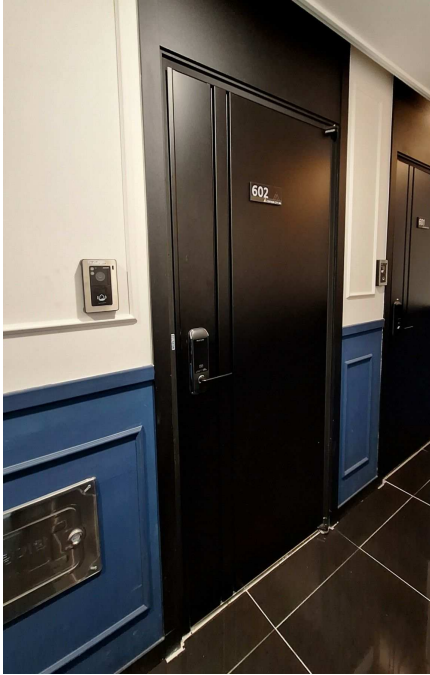


503호 문



601호 문

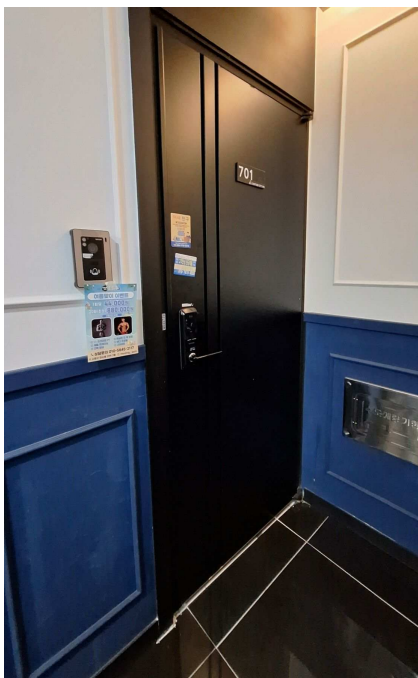
# 사 진 용 지



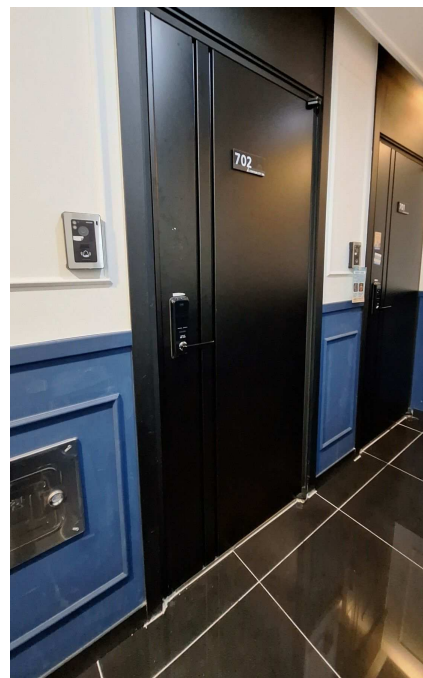
602호 문



603호 문



701호 문

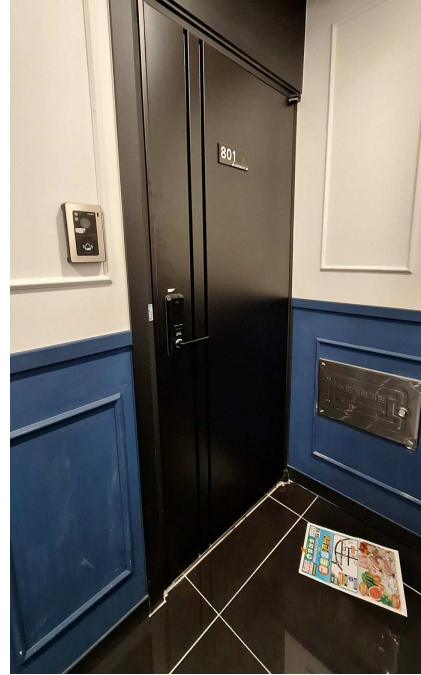


702호 문

# 사 진 용 지



703호 문



801호 문

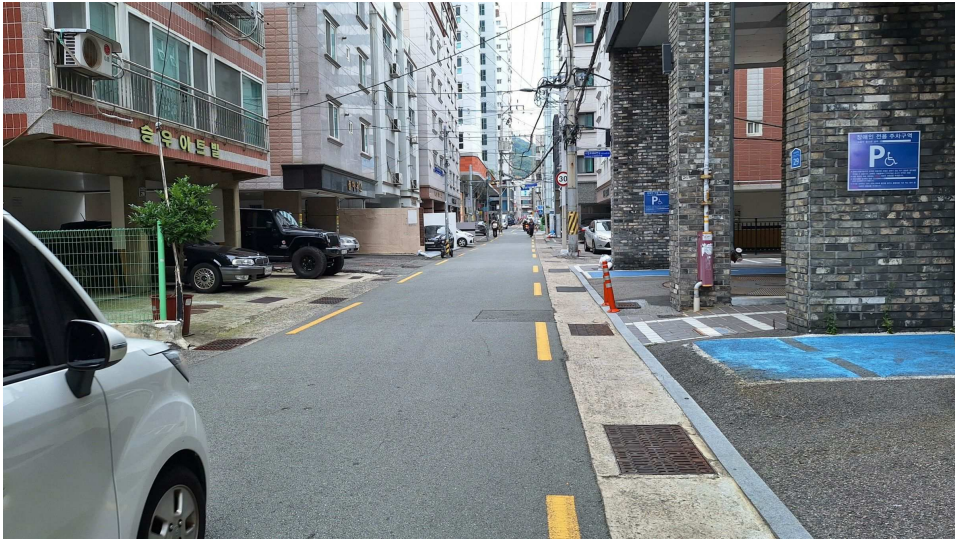


802호 문

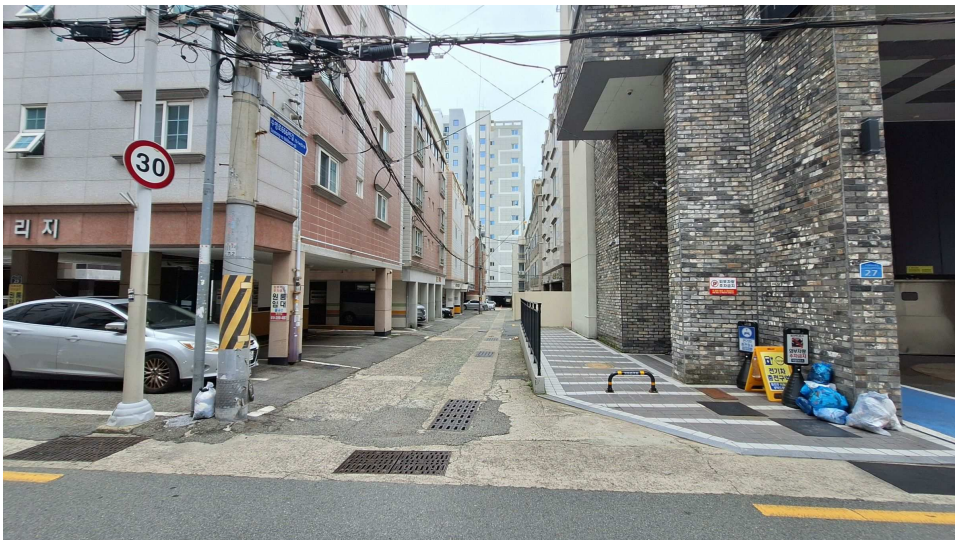


901호 문

# 사 진 용 지



남동측 주변



서북측 주변