감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　송경민 소유물건(2025타경5435)

의 뢰 인 :　부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

감정서번호 :　국제2506-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165　　FAX. 051-627-4195

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 종 만 (인)

감정평가액	**일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	송경민 (2025타경5435)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.06.17	2025.06.16 ~2025.06.17	2025.06.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	175,000,000
	합 계					₩175,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 수영구 수영동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 수영로 725번길 43	445-3 수영 엔스타2	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (아파트-도시형 생활주택) 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상19층				
				지하1층	852.7943			
				1층	290.0128			
				2층	488.585			
				3층~5층	543.895			
				6층~7층	541.2175			
				8층~10층	543.895			
				11층	541.2175			
				12층	580.947			
				13층~15층	583.6245			
				16층~17층	580.947			
				18층	583.6245			
				19층	511.4626			
	1. 동 소	445-3	대	일반상업지역	1,273.1			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
1				(내) 철근콘크리트구조 18층 1802호	41.906	41.906	175,000,000	비준가격
				1.소유권	7.6834			
					------	7.6834		
				대지권	1,273.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	52,500,000	
						건 물 :	122,500,000	
	합 계						₩175,000,000.-	
			이	하	여	백		

국제감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 수영구 수영동 소재 '부산도시철도 수영역' 북동측 인근에 위치하고 있는 수영엔스타2 18층 1802호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 ,지역요인 및 개별요인 등의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 기준시점 현재 경제적 가치를 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항에 의하면 토지와 건물의 일괄 감정평가는 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간 등

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.17.임.

2) 실지조사 실시기간 및 조사내용 등

실지조사 실시기간은 2025년 6월 16일～2025년 6월 17일이며, 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 부득이 인근 유사 부동산, 현황도면과 외부관찰 및 탐문 내용 등을 기초로 하여 통상적인 상태의 구조 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 구조, 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 필히 확인하는 등 각별한 유의가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 수영구 수영동 445-3 [도로명주소 : 부산광역시 수영구 수영로725번길53]				
건물명, 층, 호수		수영엔스타2 18층 1802호				
용도		공동주택 (아파트-도시형생활주택)		사용승인일	2013.12.19	
기호	층호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	18층 1802호	41.906	25.1089	67.0149	7.6834	약 62.5%

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	전용면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점 사용승인일
1	수영동 445-3	수영 엔스타2	14 /140*	41.906	7.6834	175,000,000	4,176,012	등기사항 전부 증명서	2024.12.23 2013.12.19
2	수영동 445-3	수영 엔스타2	5 /50*	41.906	7.6834	172,000,000	4,104,424	등기사항 전부 증명서	2025.02.01 2013.12.19

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 같은 건물 내에 소재하고 본건과 물적유사성이 보다 높으며 사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되는 '기호1'을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사정보정이란 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

5. 시점수정

(1) 아파트매매가격지수 (2021.06 = 100.0, 부산광역시 수영구)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.3	100.8	100.2	99.7	99.7	98.9	98.9	99.3	99.9	100.0	99.9	99.9
2025년	100.1	100.0	100.0	100.1	100.0	-	-	-	-	-	-	-

※한국부동산원 아파트 매매가격지수에 의하였음.

(2) 시점수정치

비교사례 거래당시 가격지수	본건 기준시점 가격지수	시점수정치
99.9(2024.11)	100.0(2025.05)	100.0/99.9≒1.00100

※거래시점 : 2024.12.23, 2024년11월 지수를 적용함.

※기준시점 : 2025.06.17, 2025년05월 지수를 적용함.

(3) 결정

부산광역시 수영구 아파트매매가격지수는 본건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 적용함.(1.00100)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일한 단지 내에 소재하므로 외부요인은 동일함.
	교육시설 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	1.00	동일한 단지 내에 소재하므로 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건(18층)은 사례(14층)의 층별효용 등 호별요인은 대등한 수준임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	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	기타요인은 상호 대등함.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00 =1.000

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격	결정가격	비고
1	175,000,000	1.000	1.00100	1.000	41.906/41.906	175,175,000	175,000,000	전유면적 기준단가 4,176,013원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 유사 부동산의 정상적인 가격수준(인근 부동산중개업소 탐문결과)

2025.06.17.현재	4,000,000원/㎡ 내외(전유면적 기준)

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점 / 사용승인일
수영동 445-3	수영 엔스타2	4 /401	41.906	7.6834	담보	3,579,440	150,000,000	2025.05.15 / 2013.12.19
수영동 445-4	해마루 아파트	10 /1001	49.37	8.537	담보	4,597,934	227,000,000	2025.02.27 / 2015.11.27

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 기호(1) 감정평가액 : 175,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준) 및 인근지역 내 유사부동산의 가격 변동 추이 등을 종합적으로 고려해 보건대 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 수영동 소재 '부산도시철도 수영역' 북동측 인근에 위치하고 있는 수영엔스타2 18층 1802호로서, 인근 주변은 각종근린생활시설·공동주택 및 단독주택 등이 혼재하고 있는 주상혼재지대로서 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도(수영역)이 각각 소재하고 있어 대중교통사정은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상19층 건물 내 18층 1802호로서,

- 외벽 : 시멘몰탈위 페인팅 및 외장 타일 붙임 등
- 내벽 : 시멘몰탈위 벽지 마감 등
- 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트-도시형생활주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 소화전설비, 공동현관 관리기, 주차타워설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로서 인근지세는 등고·평탄하며, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 역 7m 내외 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12) ((기준높이 125m, 최고높이 160m))〈건축법〉, 역사문화환경보존지역(2023-10-11) (경상좌수영성지 등)〈부산광역시지정문화재보호조례〉임.

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

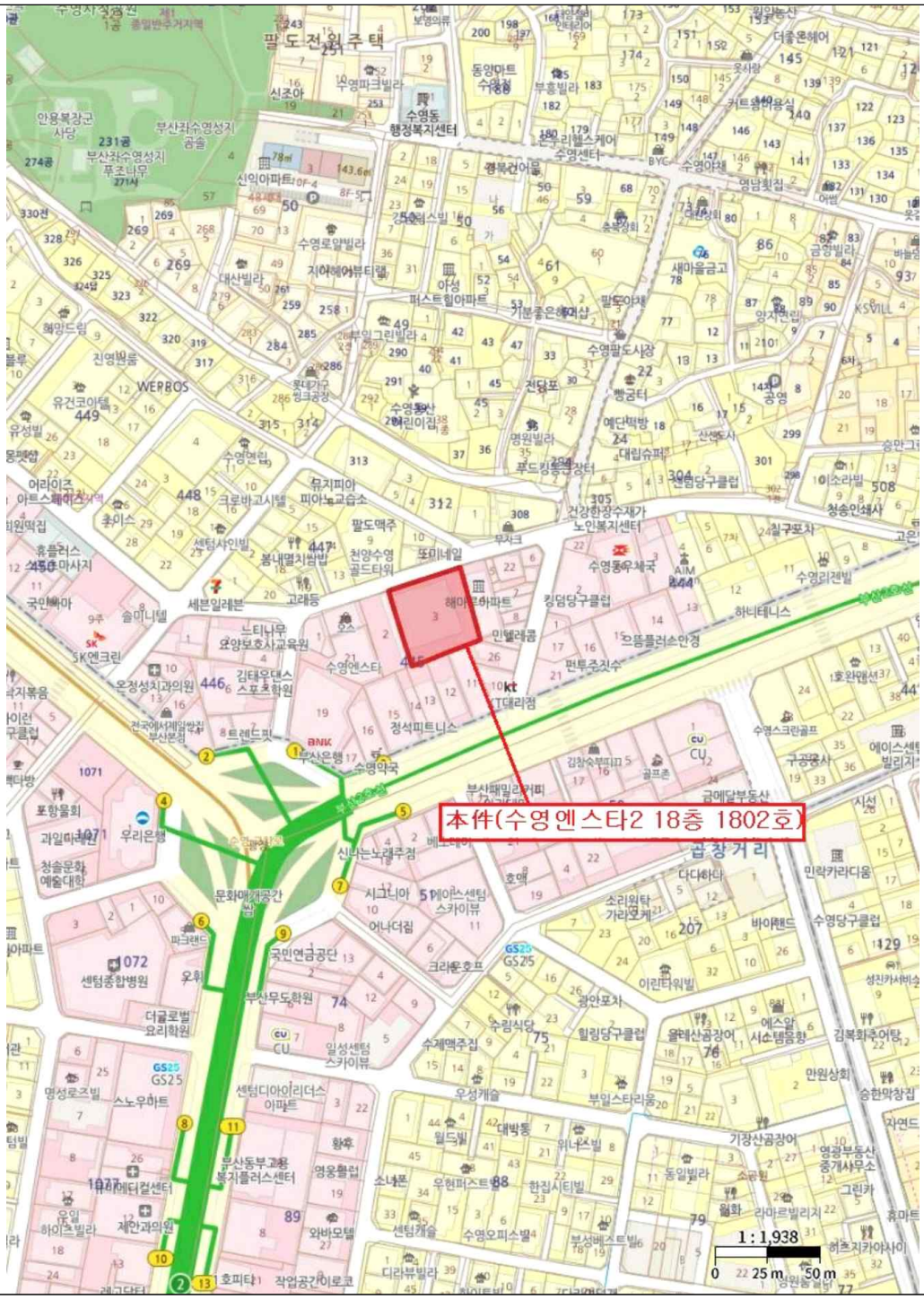
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 수영동 445-3 수영엔스타2 18층 1802호



상 세 위 치 도

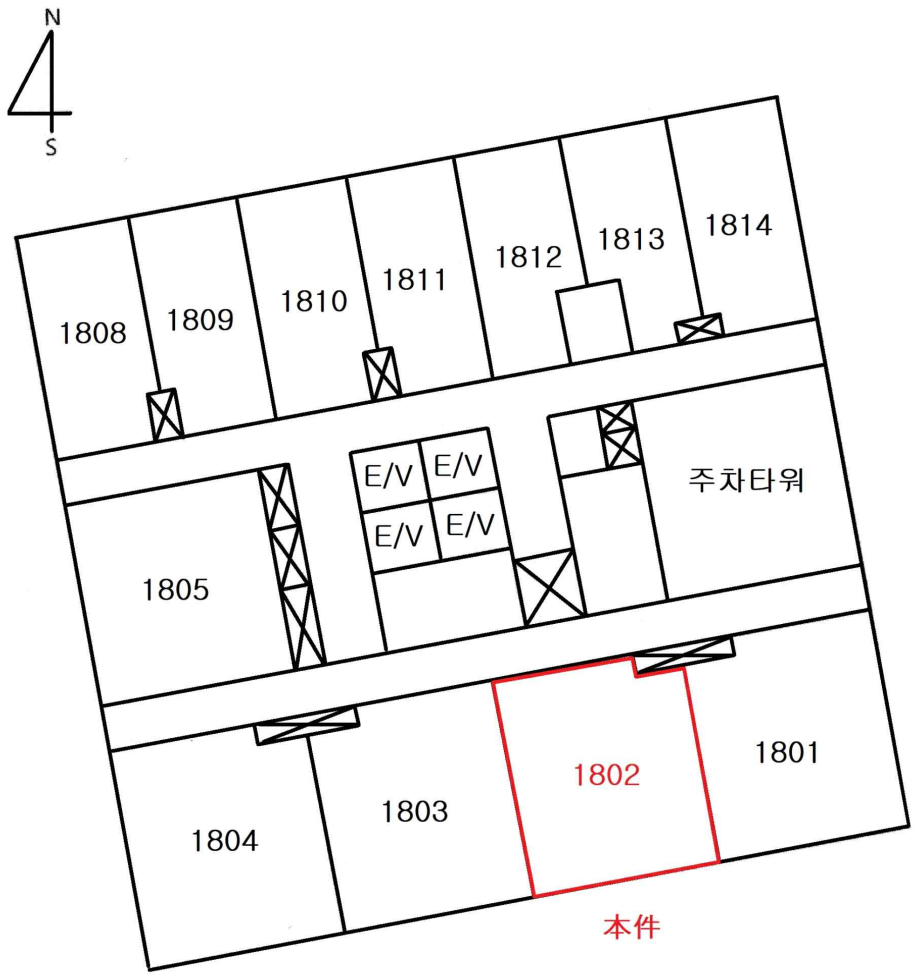
소 재 지	부산광역시 수영구 수영동 445-3 수영엔스타2 18층 1802호



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 수영동 445-3 수영엔스타2 18층 1802호

수영엔스타2 18층 호별배치도



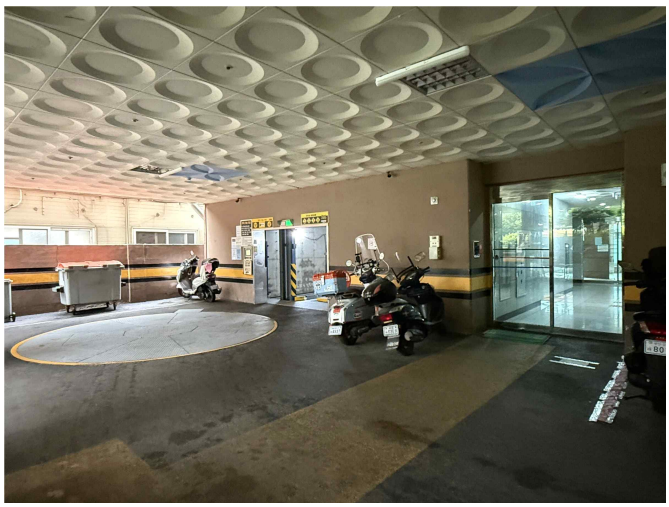
사 진 용 지



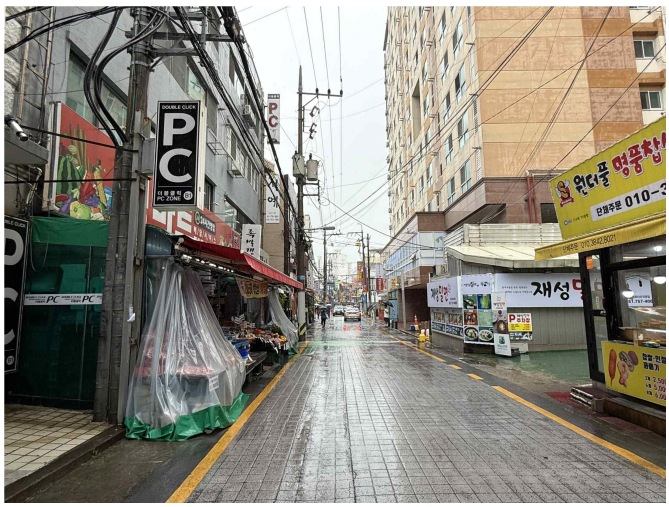
본건 전경



본건 출입문 전경



기계식 주차 설비 전경



인근 주변 전경