감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	주식회사 지엔종합건설 소유물건
평가서번호	가온 2508-07-4003
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 최신호
의 뢰 번 호	2025타경22427(감정인 : 김홍석)

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

부 산 경 남 지 사

TEL:(051) 507-0667 FAX:(051) 507-0688

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2508-07-4003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 홍 석 (인)

㈜가온감정평가법인 부산경남지사 지사장 이 상 구 (서명 또는 인)

감정평가액	이억구천이백만원정 (₩292,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 최신호	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 지엔종합건설 (2025타경22427)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제 시 목 록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.08.05	2025.08.05	2025.08.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	292,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩292,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

㈜가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 명륜동 소재 <도시철도1호선 "명륜역"> 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 부산지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

소재지	부산광역시 동래구 명륜동 714-45			
도로명주소	부산광역시 동래구 온천천로 31			
건물명 동	패밀리빌라트			
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일자	2003.08.06	최고층 12

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
1	4층 403호	84.9	23.25	108.15	32.111	78.50	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2025.08.05일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에관한규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2025.08.05일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3. 토지와 건물의 일괄감정평가

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

3) 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하되 토지와 건물의 배분내역은 귀 원 요청에 의거 감정평가 명세표상에 별도 부기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

7.1. 임대관계

감정평가 목적을 고려하여 임대관계는 생략하였는바 경매 진행시 참고하시길 바람.

7.2. 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

7.3. 위치확인

본건의 위치확인은 건축물 현황도면에 근거하여 점유부분을 확인하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

7.4. 기타

- 감정평가 대상물의 확정은 "귀 제시목록"에 의하였음.

- 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 부득이 동 내 입주자의 탐문 및 관련공부, 외부관찰, 건축물 현황도 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 부산광역시 동래구 (이하동일))
(자료출처: 등기사항전부증명서,)

구분	소재지 · 건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	(사용승인일)	
1	명륜동 714-45 패밀리빌라트	2/OOO	79.63	298,000,000	2025.03.25	등기
			101.45	3,742,000	(2003.08.06)	
2	명륜동 714-45 패밀리빌라트	3/OOO	31.818	109,000,000	2023.04.20	등기
			42.638	3,425,000	(2003.08.06)	
3	명륜동 714-45 패밀리빌라트	5/OOO	84.9	300,000,000	2024.05.20	등기
			108.15	3,533,000	(2003.08.06)	

2.2. 비교사례 선정

본건 건물 인근에 소재하여 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<3>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

2.4. 시점수정

2.5. 지가변동률(부산광역시 동래구 명륜동 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률	비고
2024.05.20 ~ 2025.08.05	2.283% (1.02283배)	거래시점 ~ 기준시점

2.6. 아파트 매매가격지수(부산광역시 동부산권 동래구)

(출처: 부동산통계정보시스템)

2024.04	2025.06	변동률(%)	비고
102	99.4	0.97451	99.4 / 102

2.7. 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건 특성을 적정히 반영하는 아파트 매매가격지수(부산광역시 동부산권 동래구)를 시점수정치로 결정함. (0.97451배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 가치형성요인비교

대상구분건물	1	비교사례구분건물	3

구분 (주거용)		격차율		비고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 호별요인에서 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.
누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	3,533,000	1.00	0.97451	1.000	3,442,000	292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 유사 구분건물	3,400,000 ~ 3,500,000원/㎡ 내외 수준	전유면적 기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별,위치별,전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남		

2. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점
			전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	(사용승인일)
1	명륜동 714-45 패밀리빌라트	3/ 000	공동주택 가격자문	262,000,000	2023.05.02
			79.63	3,290,000	(2003.08.06)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

3.1. 인근 유사부동산의 경매감정평가사례 및 낙찰가

(출처: 인포케어)

구분	소재지	층/호수	계약면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	계약면적당단가 (원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
인근 유사 부동산의 낙찰사례 없음.						

3.2. 인근의 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	부산광역시 동래구		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물 / 아파트	82.27	81.73	낙찰건수 96건
최근 6개월 평균	집합건물 / 아파트	82.76	81.08	낙찰건수 41건
최근 3개월 평균	집합건물 / 아파트	83.88	82.6	낙찰건수 30건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	층/호수					
1	4층/403호	84.9	108.15	3,442,000	292,225,800	292,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2508-07-4003

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 동래구 명륜동 [도로명 주소] 부산광역시 동래구 온천천로 31	714-45 패밀리 빌라트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 12층 1층 2층 ~ 5층(각) 6층 7층 8층 9층 ~ 11층(각) 12층	 46.715 278.758 194.325 178.105 146.655 115.895 90.215			
(1) 1	부산광역시 동래구 명륜동	714-45	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근 콘크리트구조 4층 403호	624 84.9	624 84.9	292,000,000	비준가액 (공용면적 23.25㎡ 포함)
				(1) 소유권 대지권	32.111 624x------ 624	 32.111		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 146,000,000 146,000,000	
	합 계						₩292,000,000.-	

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 동래구 명륜동 소재 <도시철도1호선 "명륜역"> 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택 및 오피스텔, 점포, 상가, 주상용건물 및 단독주택 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 도시철도1호선 "명륜역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

기호(1)는 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상12층 건 중
4층 403호로서
2003.08.06 사용승인되었으며,
외벽 : 인조석타일치장 및 페인팅마감 등
내벽 : 도배벽지마감 등
바닥 : 장판지깔기 등
창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상태

기준시점 현재 공동주택(아파트)로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

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)

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 부정형 토지로서, 기준시점 현재 공동주택 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약6미터, 북동측으로 노폭 약3.5미터 내외의 포장도로와 각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,소로1류(폭10m~12m)(2022-04-27)(접합),상대보호구역(2014-03-07)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

-

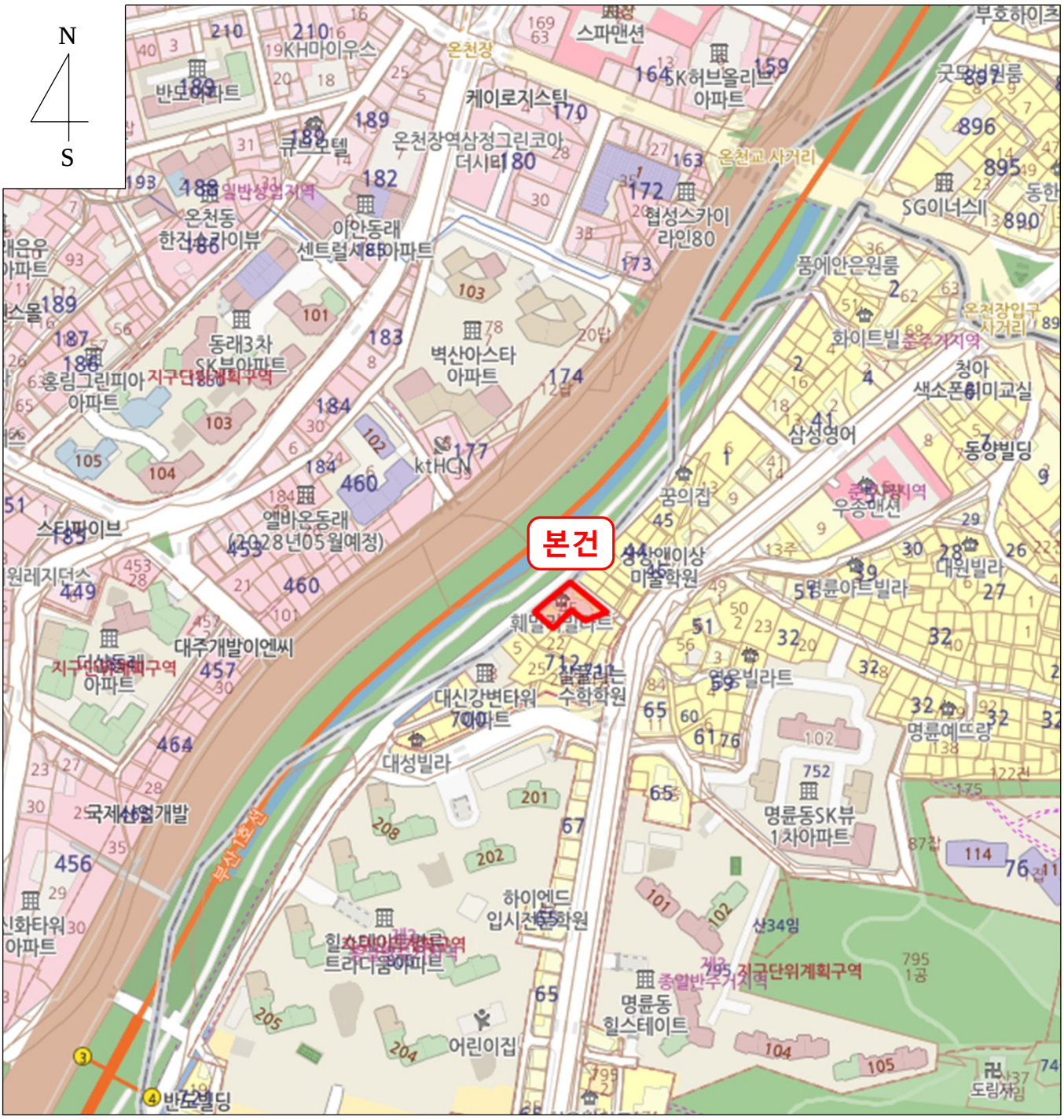
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 감정평가 목적을 고려하여 임대관계는 생략하였는 바 경매 진행시 참고바람.

나. 기타 : -

위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 명륜동 714-45 <패밀리빌라트 4층 403호>

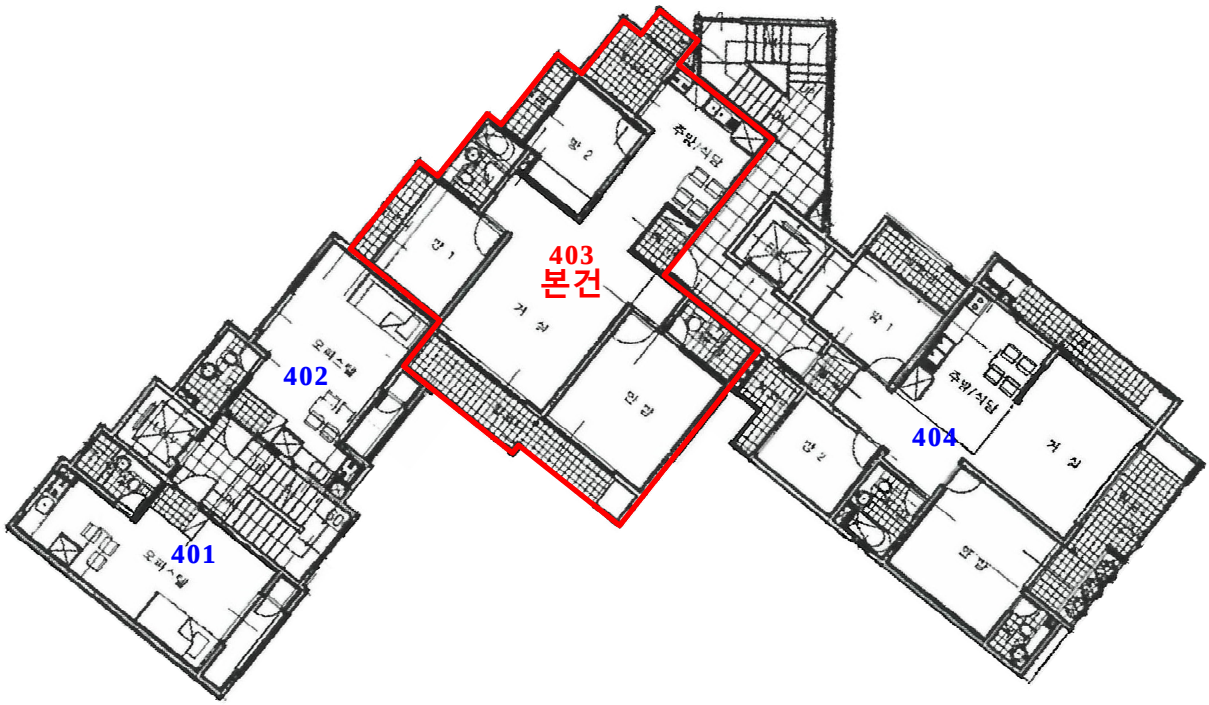


건 물 개 황 도

N

S

None Scale



<패밀리빌라트 4층 호별배치도>

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



현관전경