감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 부산지방법원

건 명 : 최갑윤 소유물건(2025타경23190)

감정평가서 번호 : 하나 251212-11-003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

251212-11-003

(구분건물) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 부산울산지사 (인)
지 사 장 최 은 열

감 정 평 가 사 박중용 (인)

감정평가액	구천이백만원정 (₩92,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최갑윤 (2025타경23190)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 12. 17	2025. 12. 17	2025. 12. 22

평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	92,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩92,000,000.-

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 '영도제일중학교' 남동측 인근에 위치하는 '신흥동백맨션' 제나동 제6층 제603호에 대한 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 17일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 경매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 본건의 위치는 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰에 의거 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 내부상태를 재확인하시기 바람.

④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	신흥동백맨션 제나동 제6층 제603호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 영도구 동삼동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 와치로 261	356-20 신흥동백 맨션 제나동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				
1 가	상동	356-20	대	제2종 일반주거지역 자연녹지지역 (내) 철근콘크리트조 영제88-34-81	5,101			
				제6층 제603호	52.48	52.48	92,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 62.84㎡
				소유권 1.x ------ 대지권	4,947 5,101x------ 510,100	49.47		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 55,200,000 36,800,000	
	합 계						₩92,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 영도구 동삼동 356-20 [신흥동백맨션 제나동 제6층 제603호]		
도로명주소	부산광역시 영도구 와치로 261		
	주용도	공동주택 84세대	
	주구조	철근콘크리트구조, 벽돌조	
	사용승인	1988.12.14	
	건물규모	층수	지상6층
		연면적	단지 - 6,496.2㎡ 나동 - 2,208.69㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	나/6/603	공동주택	52.48	10.36	62.84	49.47	83.51

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

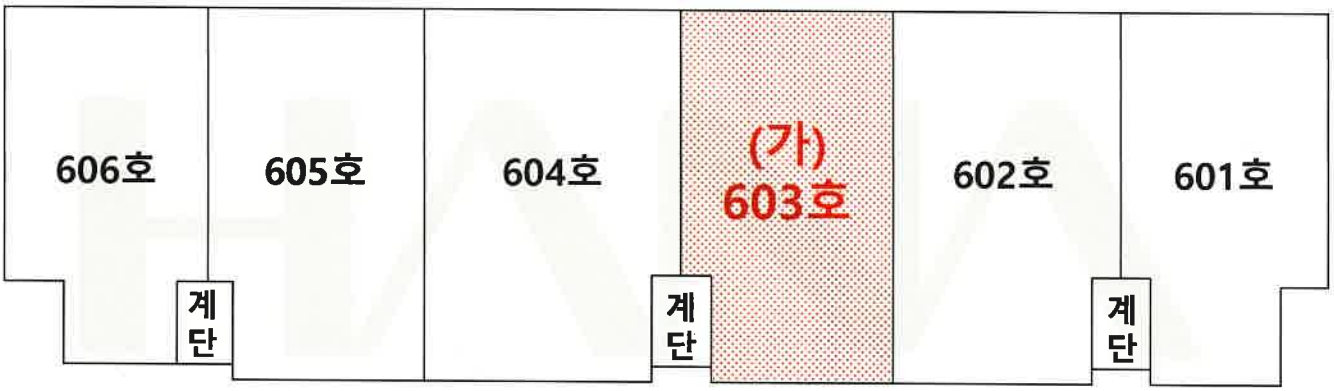
2. 감정평가시 고려사항

-.

건 물 배 치 도



신흥동백맨션 제나동 제6층
(호별배치도)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지 및 명칭 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	동삼동 356-20 신흥동백맨션 가/2/205	공동주택	64.75	76.07	115,000,000 (@1,780,000)	2025.06.06 (1988.12.14)	-
#2	동삼동 356-20 신흥동백맨션 가/6/604	공동주택	78.01	90.345	140,000,000 (@1,790,000)	2023.04.06 (1988.12.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
부산 중부산권 영도구 아파트	-1.002% (0.98998)	거래시점 / 기준시점		2025.06.06/ 2025.12.17	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	99.8
			기준시점 당시 지수	2025.11	98.8
		산식		1 + (98.8 - 99.8) / 99.8 ≒ 0.98998	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 소재함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 소재함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 층별 효용(엘리베이터 무)에서 열세하나, 층별 효용(개방감)에서 우세하여 전반적인 호별요인 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	나/6/603	52.48	#1	1,780,000	1.000	0.98998	1.000	1,762,164	92,478,366	92,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 지역	공동 주택지대	소로변	1,700,000-1,800,000	-
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 및 명칭 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	동삼동 356-20 신흥동백맨션 가/2/205	공동주택	64.75	76.07	120,000,000 (@1,850,000)	2023.11.30 (1988.12.14)	법원 경매	-
(2)	동삼동 327-3 외 유나맨션 나/5/510	공동주택	74.7	81.05	136,000,000 (@1,820,000)	2024.03.05 (1986.07.14)	법원 경매	-
(3)	동삼동 328-19 그린맨션 -/1/110	공동주택	52.03	65.22	80,000,000 (@1,540,000)	2025.12.02 (1981.09.28)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제나동 제6층 제603호	52.48	49.47	92,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 '영도제일중학교' 남동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상6층 건물내 제나동 제6층 제603호로서,
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감,
창호: 샷시 창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수시설 및 위생설비 및 도시가스에 의한 난방시설 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동하향의 완경사지내 조성된 부정형의 토지로서, 공동주택부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복2차선 도로에 접함.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(8) 토지이용계획 및 제한상태

동삼동 356-20 :자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2024-12-04), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(영도제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(조아라유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중리초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미 상 임.
2) 기 타 : 없 음.

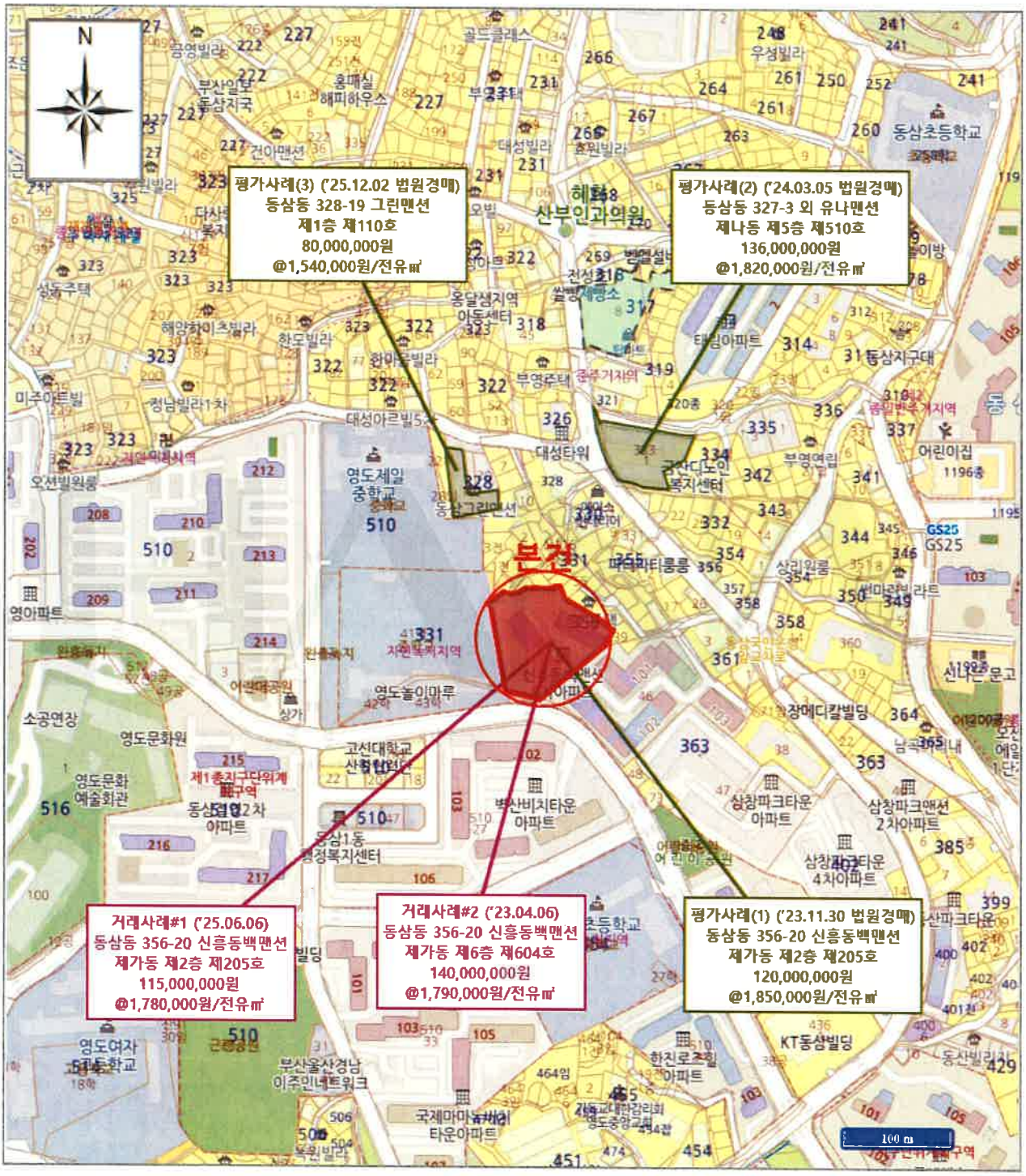
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 영도구 동삼동 356-20 신흥동백맨션 제나동 제6층 제603호



가 격 참 고 도

소 재 지	부산광역시 영도구 동삼동 356-20 신흥동백맨션 제나동 제6층 제603호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 영도구 동삼동 356-20 신흥동백맨션 제나동 제6층 제603호



본건 전경



본건 전경