감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	아유헬씨주식회사 소유물건(2025타경23276)
의 뢰	인:	부산지방법원 사법보좌관 주정렬
감정평가서번호:		B2512-1-2301

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.

건화감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

백 경 아

감정평가액	일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	아유헬씨주식회사 (2025타경23276)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.26	2025.12.25 ~ 2025.12.26	2026.01.02

감정평가내용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 백	179,000,000 여
	합 계					₩179,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	부산광역시 영도구 영선동3가	53	공동주택	철근콩크리트조 슬래브지붕 5층				
	무궁화아파트 가동			1층	542.88			
				2층	542.88			
				3층	542.88			
	[도로명주소]			4층	542.88			
	부산광역시 영도구 절영로 102번길 16			5층	542.88			
			부속 관리기계실, 변소, 계단	철근콩크리트조 슬래브지붕 1층	9.92			
				지하실	92.13			
	1.부산광역시 영도구 영선동3가	53	대		2,913.1			
				(내) 철근콩크리트조 5층 607호	84.24	84.24	179,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 92.14㎡)
				1.소유권	4,745			
				-------		47.45		
				대지권	291,310			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	125,300,000	
						건 물 :	53,700,000	
	합 계						₩179,000,000.-	
			이 하		여	백		

B2512-1-2301

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 남항동2가 소재 “대평초등학교” 남동측 인근에 소재하는 무궁화아파트 제가동 제5층 제607호에 대한 부산지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 수익방식

1) 수익방식

"수익방식"이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "수익가액"이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

3) 수익분석법

"수익분석법"은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, "수익임료"란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

5. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 **2025년 12월 26일**임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타사항

가. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권·대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분내역을 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였음.

나. 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인이 요망됨.

B2512-1-2301

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

「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.

2. 대상물건의 개요

소재지		부산광역시 영도구 영선동3가 53 [도로명주소]부산광역시 영도구 절영로 102번길 16			
건물명 / 동		무궁화아파트 제가동			
용 도		공동주택	사용승인일	1982.12.24	
일련번호	층/호	①전유면적(㎡)	②공용면적(㎡)	①+②면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제5층 제607호	84.24	7.9	92.14	47.45

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분 면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액 및 단가(원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
A	영선동3가 53	무궁화아파트 나동 1층 10*호	71.31	40.17	157,000,000 (@2,201,654)	2025.10.20	1982.12.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
동일단지에 소재하는 본건과 위치적·물적 유사성 있는 사례로 본건과 비교성이 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

5. 시점수정(2025.10.20 ~ 2025.12.26)

시점수정이란 거래사례자료의 거래시점과 기준시점간의 시간적 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 거래된 가격을 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 전국주택가격동향조사 아파트 유형의 “매매가격지수-부산광역시 중부산권 영도구”를 활용하여 산정함.

시점수정치	본건	98.8	2025.11
	사례	99.4	2025.09
	시점수정치	0.99396	= 98.8 / 99.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도실/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적요인	층별 효용	0.97	본건과 사례는 승강기가 없는 유형으로 층별 효용 유사하나, 위치별 효용 등에서 본건이 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	기타전유부분의 면적 및 대지사용원의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00	0.97	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

일련번호	사례가격(천원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	시산가격	비준가격
1	157,000	1.00	0.99396	0.970	84.24/71.31	178,816,757	179,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액 및 단가(원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
1※	영선동3가 53	무궁화아파트 가동 5층 60*호 (본건)	84.24	47.45	120,000,000 (@1,424,501)	2024.08.10	1982.12.24
2	남항동3가 100	남항화랑맨션 에이 3층 30*호	84.15	56.71	170,000,000 (@2,020,202)	2024.12.22	1984.06.11
3	남항동3가 100	남항화랑맨션 비이 1층 10*호	83.16	56.1	202,000,000 (@2,429,052)	2024.07.05	1984.06.11
4	남항동3가 34-1	무궁화아파트 나동 1층 10*호	69.84	42.769	140,000,000 (@2,004,581)	2024.03.30	1983.12.23

※ 본건 사례는 시세대비 다소 저가 거래인 것으로 사료됨.

나. 인근지역 유사부동산의 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가협회]

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적(㎡)	평가금액 및 단가(원/전유㎡)	기준시점	목적	사용승인일
1	남항동2가 202	진명드림빌 5층 50*호	84.94	175,000,000 (@2,060,277)	2025.10.23	시가참고	2003.12.26
2	남항동3가 141-113	현대아파트 4층 41*호	47.07	83,000,000 (@1,763,331)	2024.08.22	시가참고	1978.12.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 가격수준

용 도	층	가격수준(전유면적)	비고
공동주택(아파트)	유사평형	@2,000,000원/㎡ 내외	층, 수리유무에 따라 가격차이 있음.

라. 낙찰가율 통계분석

[출처: 옥션원]

구 분	기 간	진행건수	매각건율(%)	매각가율(%)
부산광역시 영도구 아파트	2025.01.01. ~ 2025.12.31	66	66.67	67.70

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 비준가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가선례 등 인근지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황 및 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	제5층 제607호	84.24	**179,000,000**	-

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 영도구 남항동2가 소재 "대평초등학교" 남동측 인근에 소재하는 무궁화 아파트 가동 5층 607호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 오피스텔, 중소규모 공장 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 5층 607호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅마감,
내벽 : 벽지마감 등,
창호 : 샷시창구조임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 '공동주택' 임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스 및 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지와 대체로 등고평탄한 정방형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건단지 동측 및 남측으로 폭 약 8미터 내외, 북측 및 서측으로 폭 약 6미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(78m이하)<건축법>, 상대보호구역(대평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(부산남중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임,
2) 기 타: 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 어려워 관련공부 및 외부관찰에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인이 요망됨.

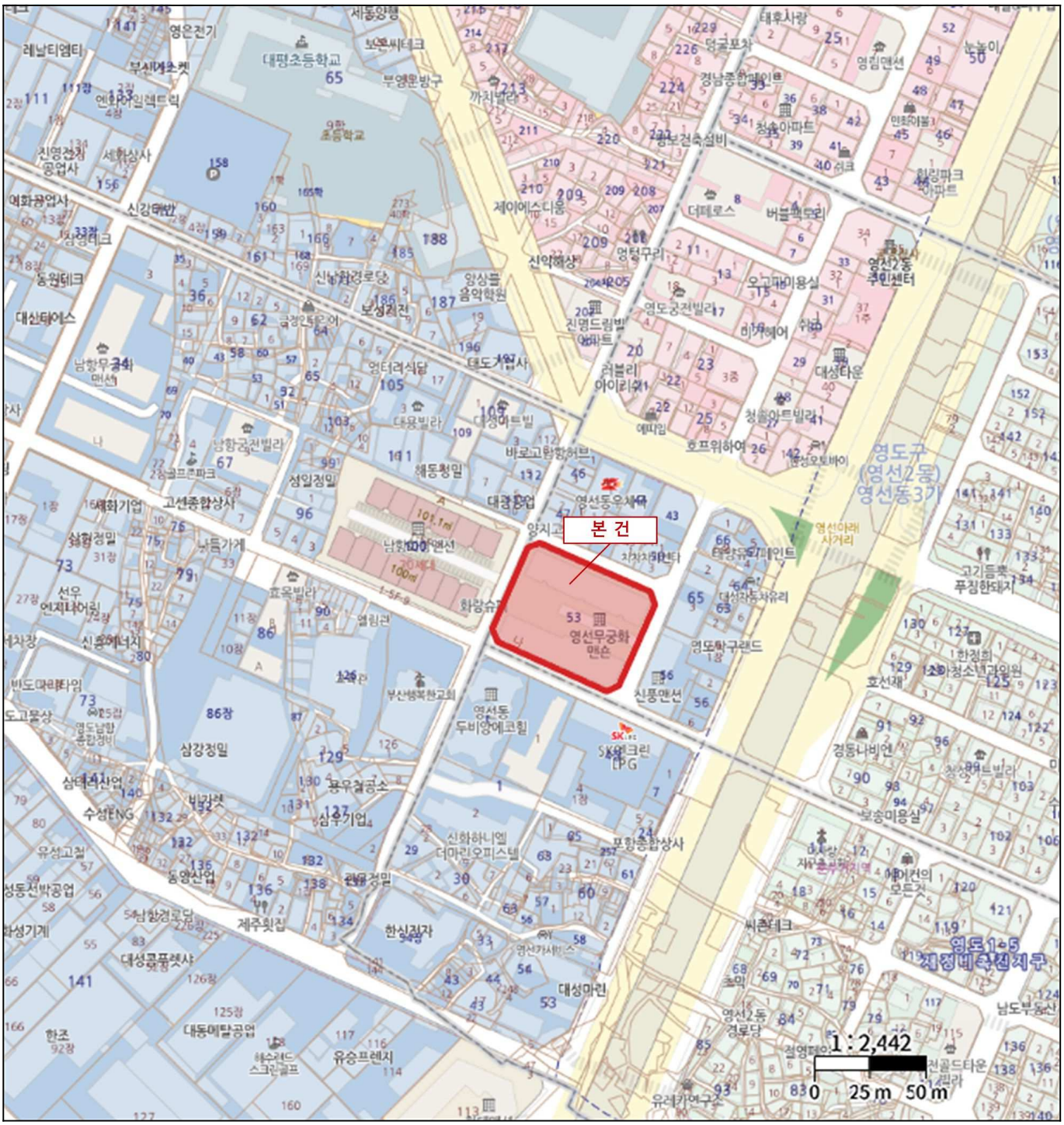
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 영도구 영선동3가 53 무궁화아파트 가동 5층 607호

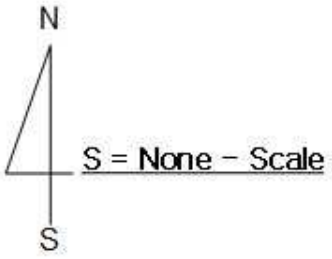


위 치 도

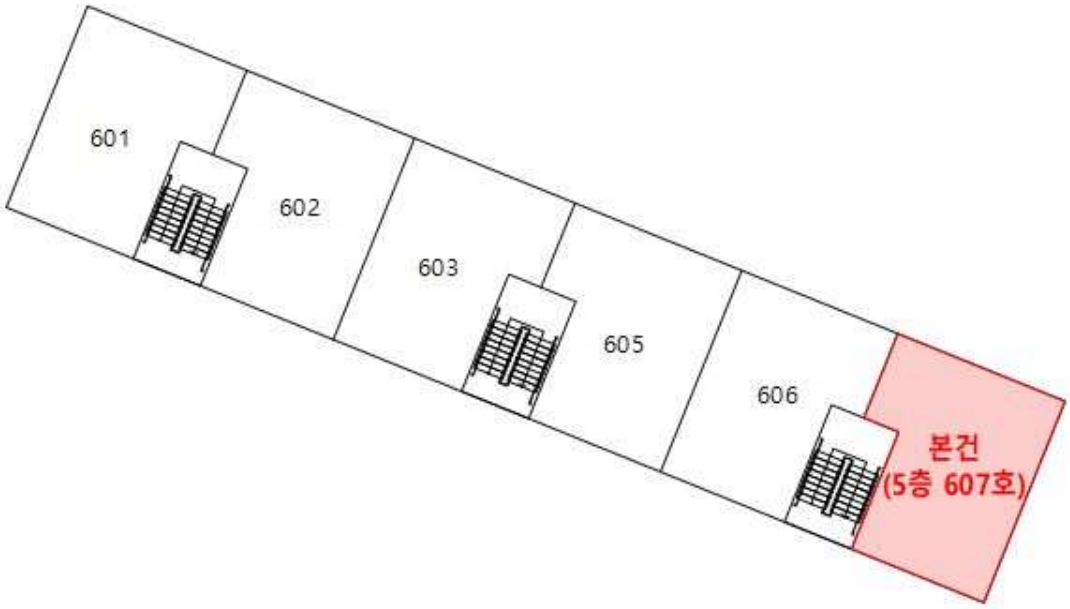
소 재 지	부산광역시 영도구 영선동3가 53 무궁화아파트 가동 5층 607호



건 물 개 황 도



[부산광역시 영도구 영선동3가 53 무궁화아파트 가동 5층 607호]



[5층 호별배치도]

사 진 용 지



본건전경

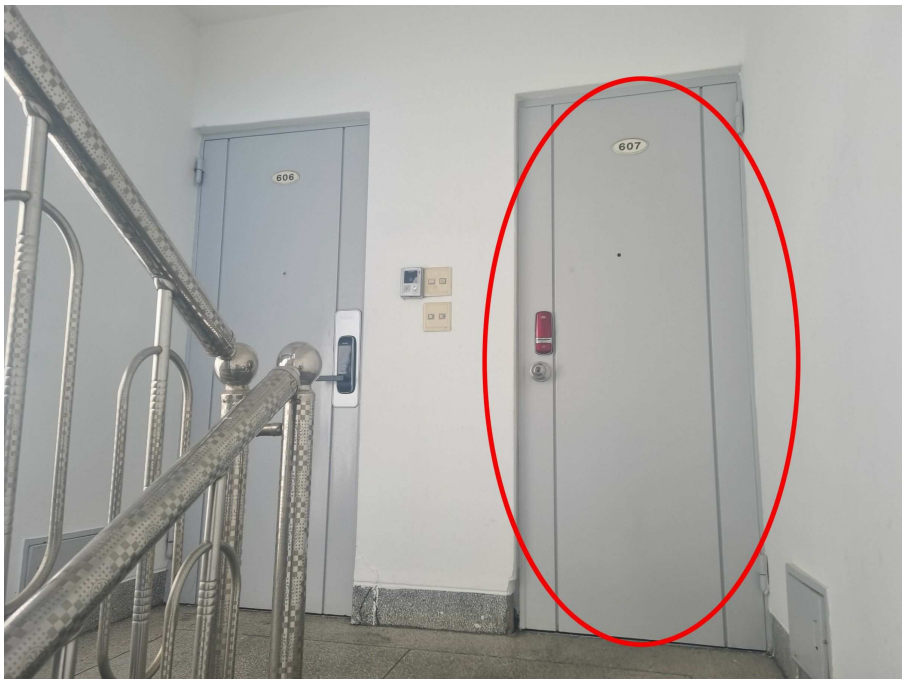


본건전경

사 진 용 지



본건공동출입구



본건현관

사 진 용 지



본건주위환경