감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이 옥 화 소유물건(2024타경111676)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	한신(사)25-0313-11

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

한신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 정 강

감정평가액	**칠천오백만원정(₩75,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이 옥 화 (2024타경111676)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.18 ~ 2025.03.19	2025.03.21

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	75,000,000 백
	합 계					₩75,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

○본건은 부산광역시 남구 감만동 소재 동항중학교 남측 인근, 양지골복합센터 남동측에 근접 위치한 유창그린(맨션) 3동 4층 504호로서 감정평가의 목적은 경매임.

○본건은 건축물현황도상 호수 형태와 건물 현황상 호수배치가 달라 현황상 호수배치에 의거 위치특정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호와 제5조 제1항에 의거 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지지분은 불가분의 관계이고 일반적인 거래관행도 건물의 전유부분과 토지지분이 일체로 거래되는 부동산이나 귀 법원의 요청에 의거 건물가격과 토지지분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본건의 조사기간은 2025. 3. 18. ~ 2025. 3. 19.로서 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 3. 19.을 기준시점으로 하였음.

6. 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2025년 3월 18, 19일에 실지조사를 실시하였음.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 남구 감만동 189-77, 189-78 [도로명주소] 부산광역시 남구 양지골로 152		
건물명, 층, 호수	유창그린 3동 4층 504호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1991. 04. 30.
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	48.18	7.959	40.807

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례의 선정

같은 □□그린 내 최근에 거래된 사례 중 비교적 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례 #2>를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
#1	감만동 ○○○	유창그린 1동	5/606	48.18	40.807	66,000	KAIS	'23.10.26.
#2	감만동 ○○○	유창그린 1동	4/504	48.18	40.807	77,000	KAIS	'23.10.27.
#3	감만동 ○○○	유창그린 2동	2/203	48.18	40.807	80,000	KAIS	'24.01.05.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

1) 한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 남구 아파트 매매 가격지수'를 활용하여 시점추정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

-월별 부산광역시 남구 아파트 매매가격지수

(기준월:2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	93.48	91.16	89.79	89.07	88.80	88.78	88.77	88.83	89.01	89.19	89.22	89.10
2025년	87.12	87.17										

2) 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년09월) 가격지수	89.01
대상물건의 기준시점(2025년02월) 가격지수	87.17
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	87.17/89.01≒ 0.9793

6. 가치형성요인비교

(1)개별요인 비교항목

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등, 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 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

(2)개별요인 비교치 산정

사례 대비 대상부동산은 대중교통의 편의성 등 단지 내·외부요인에서 대등하고, 개별적요인 중 층별효용에서 대등하여 본건은 대등함. (비교치 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 제반 단지외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 제반 단지내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	거래사례와 위치별 효용에서 우세, 층별효용에서 사례는 5층중 4층, 대상은 4층으로 층별 효용에서 대등하여 개별적 요인은 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
	누계	1.00		1.00× 1.00× 1.00 × 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액	결정가액
1	77,000,000	1.00	0.9793	1.00	48.18/48.18	75,406,000	75,000,000

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	호가수준은 ₩70,000,000원 ~ ₩80,000,000원 수준임.

2. 인근 평가전례(본건)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	가격시점 / 사용승인일
청학동 ○○○	유창그린 3동	4/504 (본건)	48.18	40.807	경매	78,000	'24.05.31. / '91.04.30.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

최근 본건 아파트 가격동향은 보합세로 탐문조사되며, 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준 및 최근 부동산동향 등)과 비교하면 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)이 적정한 것으로 판단되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : ₩75,000,000원

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	남구 감만동 189-77, 189-78	유창그린 3동	4층 504호	48.18	40.807	75,000,000

3. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

.

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
	부산광역시 남구 양지골로 152	3동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1-5층 옥상	각 327.15 15.12			(감만동, 유창그린)
1	부산광역시 남구 감만동	189-77	임야		1,514			
2	동소	189-78	임야		17,895			
				(내)				
1				철근콘크리트조 4층504호	48.18	48.18	75,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 56.139㎡ (공용면적 포함)
				1. 소유권 대지권	10,460 1,514,000	10.460		
				2. 소유권 대지권	30,347 17,895,000	30.347		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	52,500,000	
						건 물 :	22,500,000	
	합 계						**₩75,000,000.-**	
			이	하	여	백		

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 남구 감만동 소재 동항중학교 남측 인근, 부경대학교 용당캠퍼스 서측 인근, 양지골복합센터 남동측에 인접 위치한 유창그린(맨션) 3동 4층 504호이며, 주위는 다소 고지대로 공동주택, 단독주택, 근린상가 등으로 이루어져 있어 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

차량 접근 가능하며, 마을버스정류소가 인근에, 시내버스정류소도 인근에 있어 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 내 4층 504호로서,
· 외벽 : 시멘몰탈 위 페인팅,
· 내벽

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 화재경보기, 도시가스 공급에 의한 개별난방설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지의 도로로 구획된 부정형 토지로 서하향 경사지에 단지 조성되어 아파트 부지로 이용중

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)

임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 있는 기호(2) 토지는 남측 및 서측으로 약 8미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건이 있는 기호(2)는 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2018-01-31)(접함), 일반도로(접함), 가축사육제한구역(2011.03.29.), 상대보호구역(2016-07-06)(부경대학교(용당캠퍼스)), 준보전산지.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○임대관계는 미상이며, 서향, 계단식으로 지상에 주차장 있음.
○본건은 건축물현황도상 계단에서 볼 때의 좌우 배치와 현지호칭상 좌우 배치가 다름.
○본건은 건축물현황도상 호수 형태와 건물 현황상 호수배치가 달라 현황상 호수배치에 의거 위치특정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

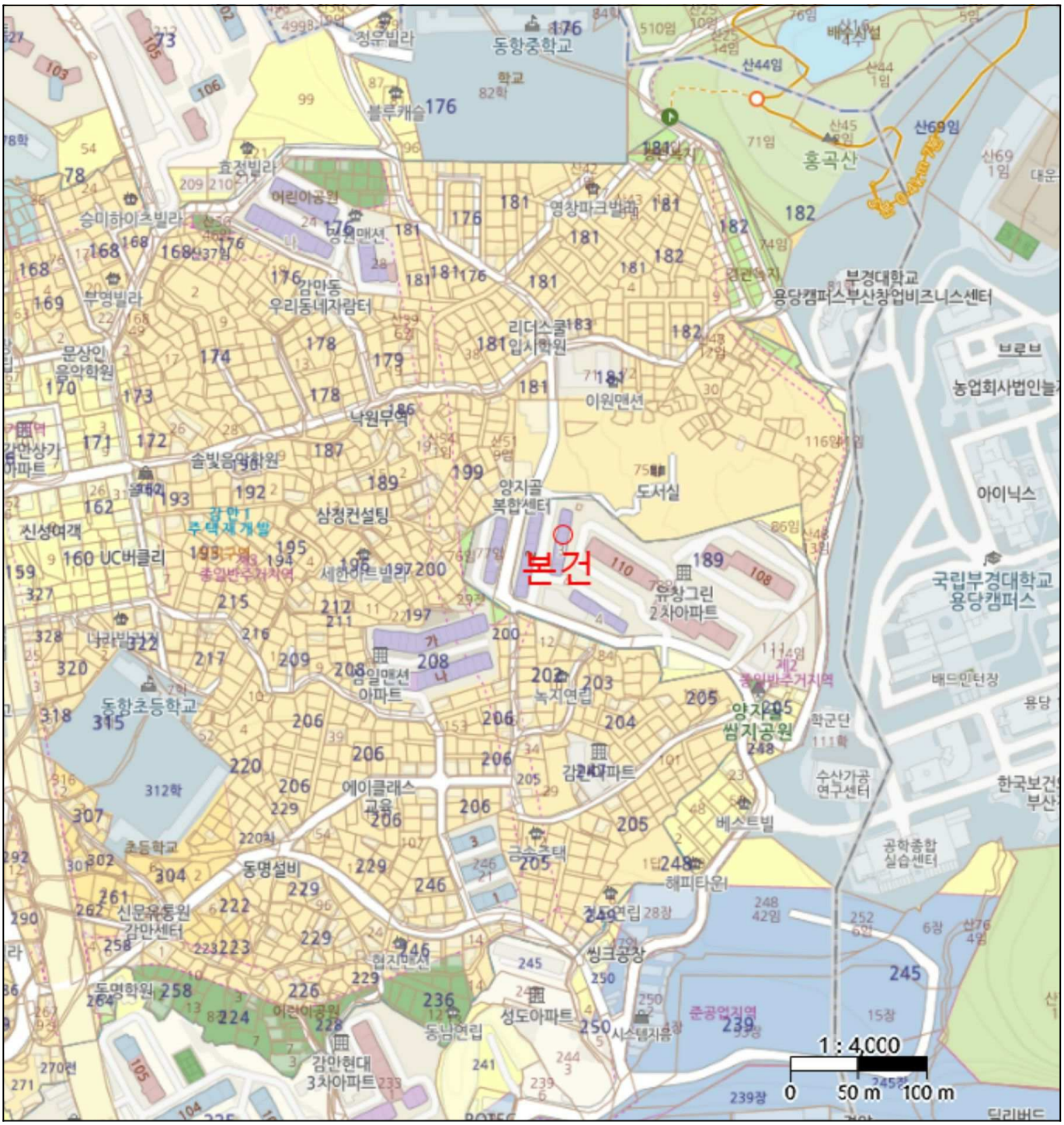
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 감만동 189-77 외 유창그린 3동 4층 504호

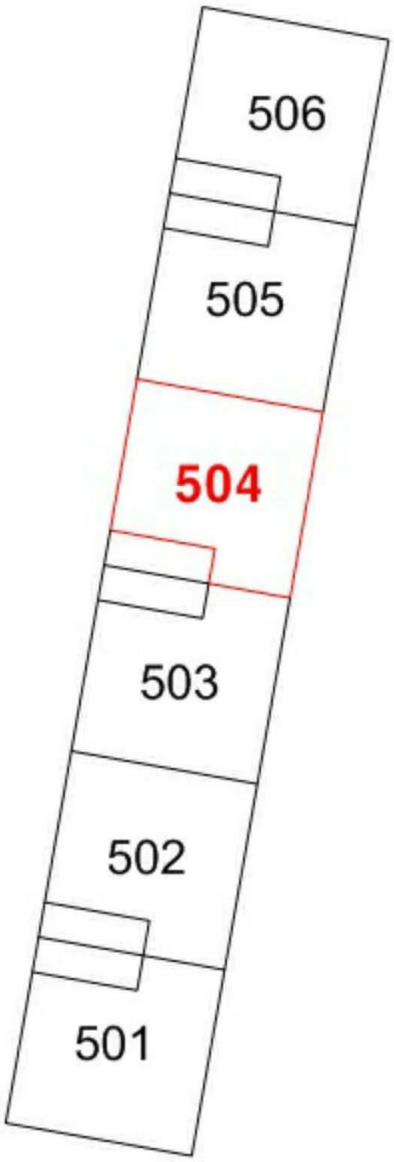


위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 감만동 189-77 외 유창그린 3동 4층 504호



호 별 배 치 도



유창그린(맨션) 3동 4층


85로 0175


504