감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	허세영 소유물건(2025타경525)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서 번호	대한 제250508-18-0008호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688

250508-18-0008

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 안 상 태 (인)

㈜대한감정평가법인 부산지사장 원 상 순 (서명 또는 인)

감정평가액	일억사천오백만원정 (₩145,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	허세영(2025타경525)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.14	2025.05.14	2025.05.16

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	145,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩145,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '백운초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물[동보파크맨션 5층 602호]에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	부산광역시 남구 용호동 296-7
건물명 및 층·호수	동보파크맨션 5층 602호
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
사용승인일자	1985.12.21
주 용 도	공동주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	동보파크맨션 5층 602호	75.765	6.075	81.84	92.58	52.75	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 14일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 05월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능한 바, 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태, 리모델링 여부 등에 대해서는 경매 진행 및 응찰시 재확인하신 후 업무진행하시기 바랍니다.

나. 본건은 일반적인 거래관행상 토지와 건물을 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 별도 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	용호동 296-7	동보파크맨션 1층 103호	72.81	2024.05.28 / 1985.12.21	133,000,000	1,830,000	아파트
b	용호동 296-7	동보파크맨션 3층 303호	72.81	2023.11.29 / 1985.12.21	147,500,000	2,030,000	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	용호동 66-57	덕용주택 2층 201호	43.37	경매	2024.05.03 / 1980.03.24	86,000,000	1,980,000	다세대주택
ⓑ	용호동 416-11	정화주택 2층 203호	49.13	경매	2024.08.05 / 1985.01.19	113,000,000	2,300,000	연립주택
ⓒ	용호동 416-4	동림주택 4층 401호	45.32	경매	2024.10.25 / 1991.12.14	116,000,000	2,560,000	다세대주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 아파트	전유면적당 단가: 1,900,000원/㎡ ~ 2,000,000원/㎡ 수준

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건과 동일단지에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	용호동 296-7	동보파크맨션 1층 103호	72.81	2024.05.28 / 1985.12.21	133,000,000	1,830,000	가

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (부산 중부산권 남구(아파트))	2024년04월	2025년04월
			101.9	99.8

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	부산 중부산권 남구 (아파트) (2024.05.28~2025.05.14)	0.97939	99.8/101.9 ≒ 0.97939

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	동단지에 위치하여 단지 외부요인 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	동단지에 위치하여 단지 내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.07	층별, 위치별 효용 등에서 대상물건이 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		1.070	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	1,830,000	1.00	0.97939	1.070	1,917,744	75.765	145,297,874	145,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	부산광역시 남구 용호동 296-7	동보파크맨션 5층 602호	75.765	52.75	145,000,000	1,910,000
합 계		145,000,000				

250508-18-0008

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-05-14>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 남구 용호동 [도로명주소] 부산광역시 남구 동명로 101번길 9	296-7 동보파크 맨션	공동주택	건물의 번호 85승인-11 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
1	"	296-7	대	자연녹지지역 제2종일반주거지역	2,198			
(1)				(내) 철근콘크리트조 5층 602호	75.765	75.765	145,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 81.84㎡)
				1. 소 유 권	5,275	5,275		
				대 지 권	219,800	219,800		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	101,500,000	
						건 물 :	43,500,000	
합 계							₩145,000,000.-	
				이 하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

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 용호동 소재 '백운초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 소규모 공동주택 및 오피스텔, 기존주택, 점포 등으로 형성된 기존주택지대로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량진입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통사정은 보통임..

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 5층 602호로서(사용승인: 1985.12.21)
- 외벽: 몰탈위페인팅마감
- 내벽: 벽지붙임 및 타일마감
- 창호: 샷시 및 목재 이중창호마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동하향의 완경사지대내 부정형의 토지로서 공동주택(아파트)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

북동측으로 약 6미터 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.),
교육환경보호구역(2025-04-29), 상대보호구역(2016-07-05)(백운초등학교), 도시관리계획 입안중(제2종전용주거지역(부산광역시 공고 제2024-2934호))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

없 음.

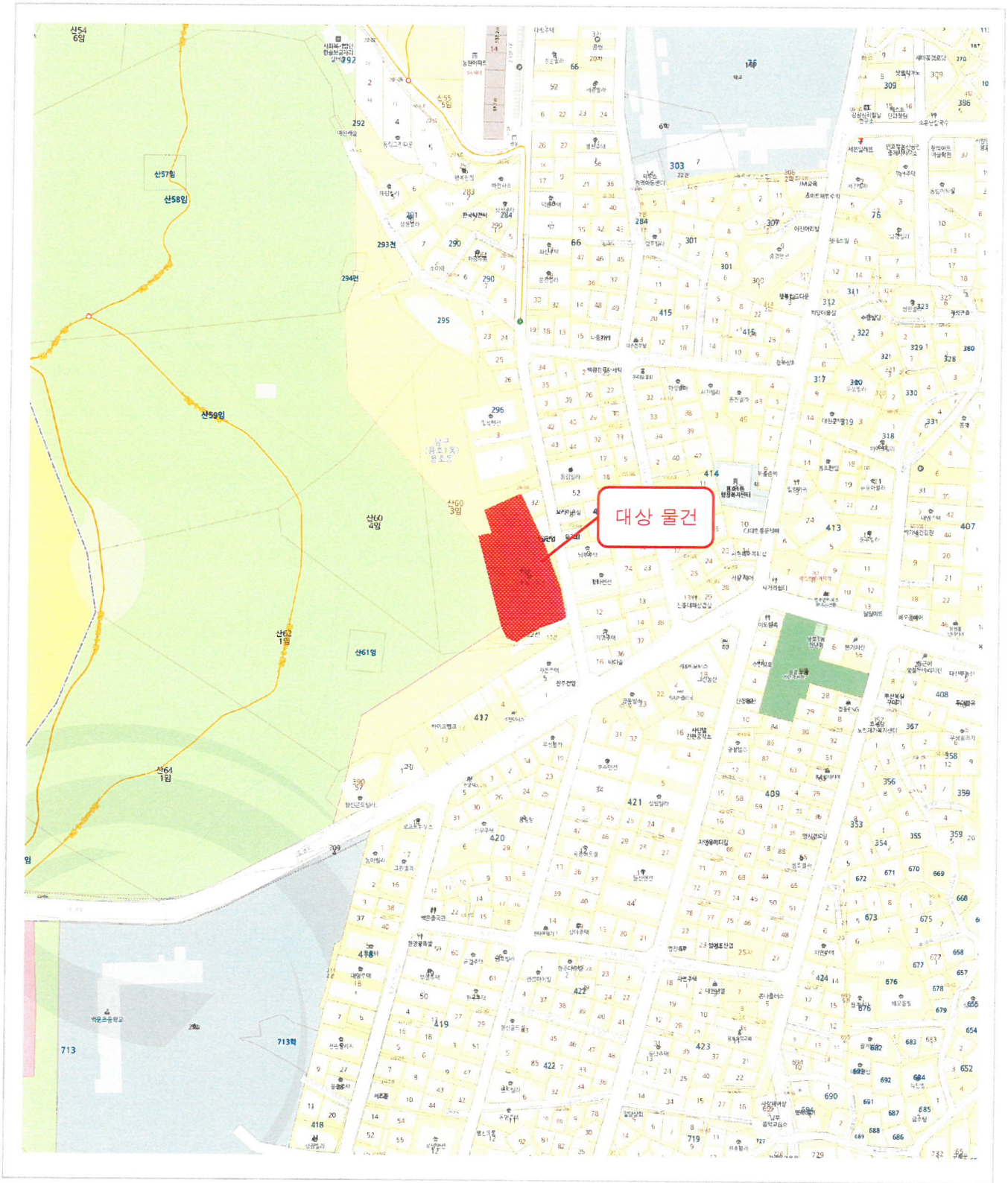
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타사항: 없 음.

상세 위치도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 296-7번지



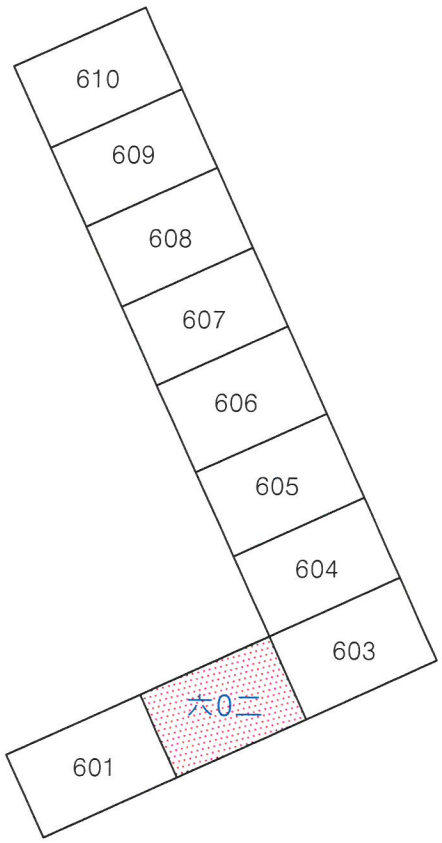
₩₩server₩work₩1. J&S₩2.CAD₩20.2025₩2505₩080008₩1-호별박상연-수진.dwg

호별배치도

N

S

< 6층 호별배치도(None Scale) >



본건(동보파크맨션 5층 602호)

범 례			
평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 6층 이상
도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물
계획 도로선	평가건물 2층	제시외건물

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사진용지



남동측에서 촬영한 대상물건 전경



남측에서 촬영한 대상물건 전경

사진용지



대상물건 내부 전경