감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	정희석 소유물건(2025타경6139) (감정평가사 황수진)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
평가서 번 호	대화 02-2512-2-0028

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2512-2-0028

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 황수진 (인)

(주)대화감정평가법인
부산경남지사 지사장 김 기 대 (인)

감정평가액	일억칠천오백만원정 (₩175,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	법원경매 (제출처:부산지방법원 동부지원 경매7계)
소유자 (대상업체명)	정희석 (2025타경6139)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025. 12. 15	2025. 12. 15 / 2025.12.15

평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	175,000,000
	합 계					₩175,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 차현석 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 “부산지방법원 동부지원” 남서측 인근에 위치하는 늘푸른 아트빌 제3층 제301호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 시장가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조)로서, 이는 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가조건

없 음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2025년 12월 15일로 함.

4. 감정평가방법

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였음.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련 공부(집합건축물대장상 용도 및 건축물현황도)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내의 유사 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 대상물건의 개요

부산광역시 해운대구 재송동 1130-10번지			
건물명 동·호수	늘푸른아트빌 제3층 제301호		
구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 / 지상8층	사용승인일자	2003.06.03.

기호	구 분	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	대지 지분(㎡)	전용율(%)	용도
가	제3층 제301호	78.33	27.39	105.72	26.806	74.09	공동주택(아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	재송동 ○○○	재송동현대아파트	5/○○	59.66	19.518	153,000	등기사항전부증명서 실거래자료	2025.06.26. 1995.11.14.
2	재송동 ○○○	영광그린파크 제가동	6/○○	84.01	40.21	186,000	등기사항전부증명서 실거래자료	2025.05.01. 1993.03.17.

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(2)**을 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 거래사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구 분	시 점	가격지수	시점수정치 산출
거래사례(2)	2025.05.01.	99.8	1.01202
본 건(가)	2025.12.15.	101.0	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

대상물건 기호(가) / 거래사례(2)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	전반적인 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	단지 내 총 세대수에서 열세하나, 경과연수에 따른 노후도에서 우세하여 전반적인 내부요인 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	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	대등함.	1.00
격차율 계			**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격
가	186,000,000	1.00	1.01202	1.000	78.33/84.01	**175,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	가격시점 사용승인일
재송동 ○○○	늘푸른아트빌	4/○○	78.52	26.870	170,000	경매	2025.11.12. 2003.06.03.
재송동 ○○○	센텀대신아파트	11/○○	72.95	29.017	150,000	경매	2025.06.24. 1992.04.13.

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조 사 처
본건(가) 및 인근 유사물건	170,000,000원 ~ 180,000,000원	인근부동산 중개업소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 175,000,000원

2. 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 해운대구 재송동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 재반로 112번길 15	1130-10 늘푸른 아트빌	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층				
1	동소	1130-10	대		375.3	375.3		
가				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	78.33	78.33	175,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 전유면적+ 공유면적= 105.72㎡)
				1.소유권대지권	26,806 ------ 375,300	26,806 ------ 375,300	배분내역 토지 87,500,000 건물 87,500,000	
	합 계						**₩175,000,000.-**	
				이하 여백				

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 해운대구 재송동 소재 "부산지방법원 동부지원" 남서측 인근에 위치하는 늘푸른아트빌 제3층 제301호로서, 부근은 공동주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상8층 건물 내 제3층 제301호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : [폐문 · 부재]
바닥 : [폐문 · 부재]
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

집합건축물대장등본상 '공동주택(아파트)' 용도임.

(5) 설비내역

승강기 설비 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

사다리형 토지로서, 남서하향 완경사지 내 자체지반 대체로 평탄하게 정지된 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

남동측으로 노폭 약 16미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 토지
준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(24m이하2018-1-24)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

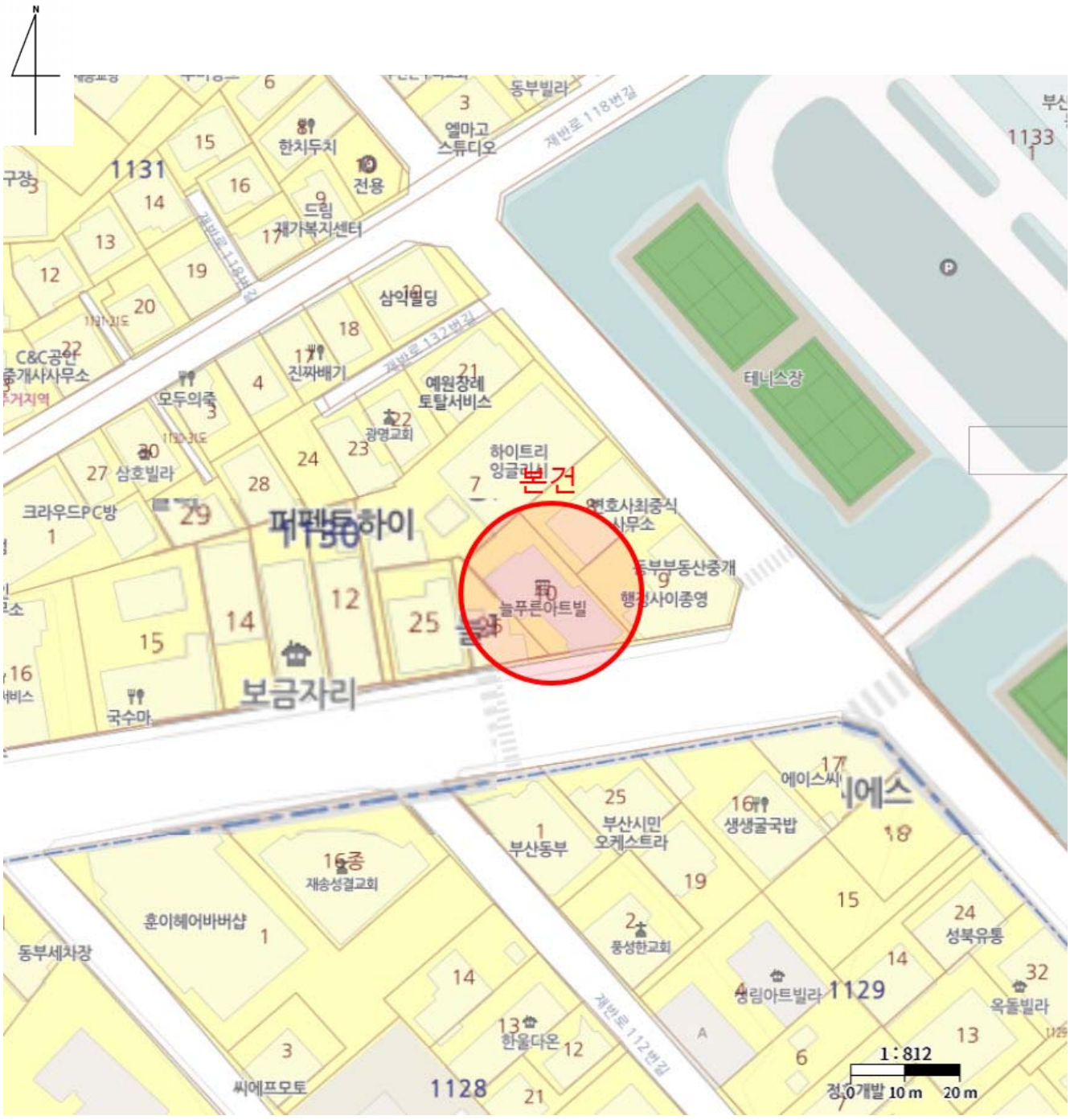
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건, 관련공부(집합건축물대장등본상 용도 및 건축물 현황도) 및 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

02-2512-2-0028

위 치 도

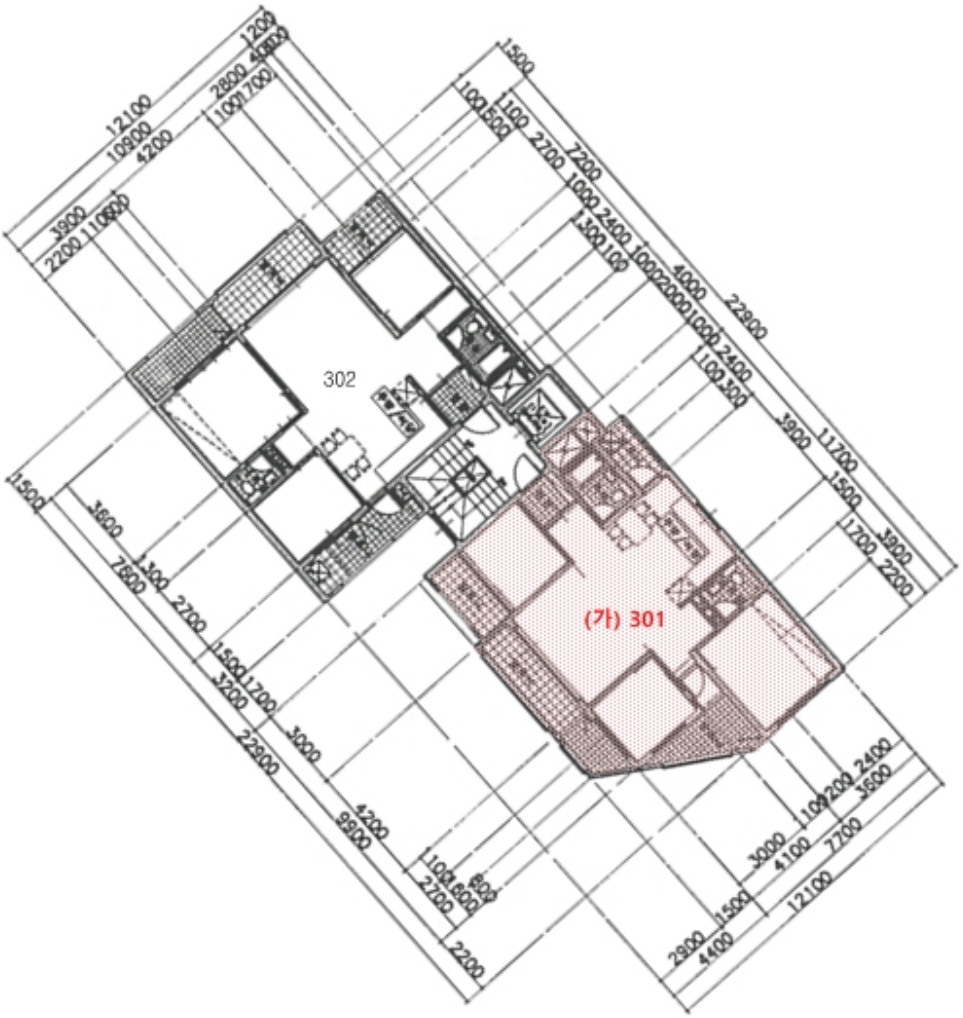
소 재 지	부산광역시 해운대구 재송동 1130-10 늘푸른아트빌 제3층 제301호



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 재송동 1130-10 늘푸른아트빌 제3층 제301호

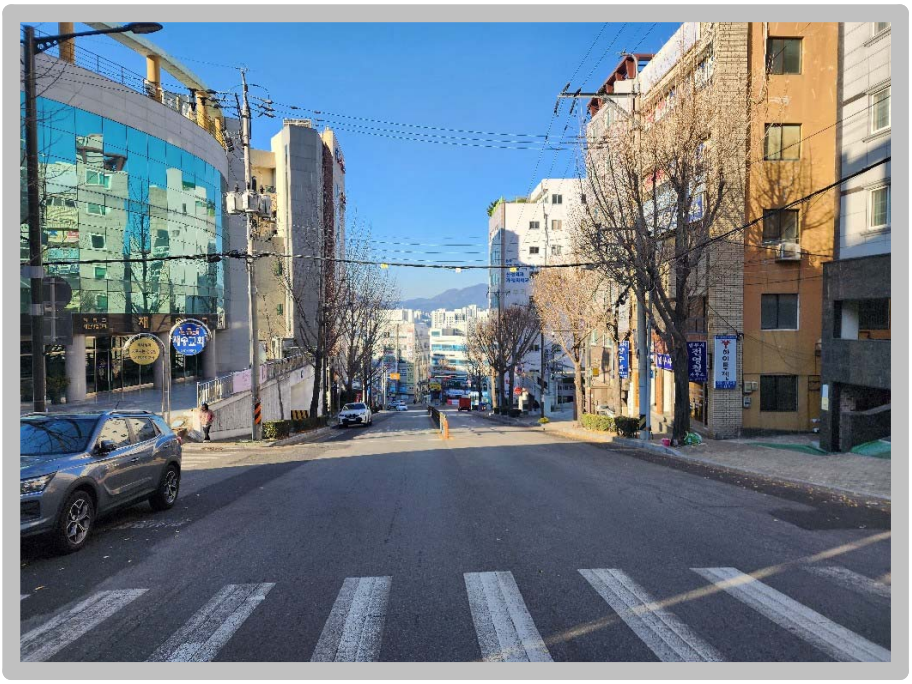
3 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



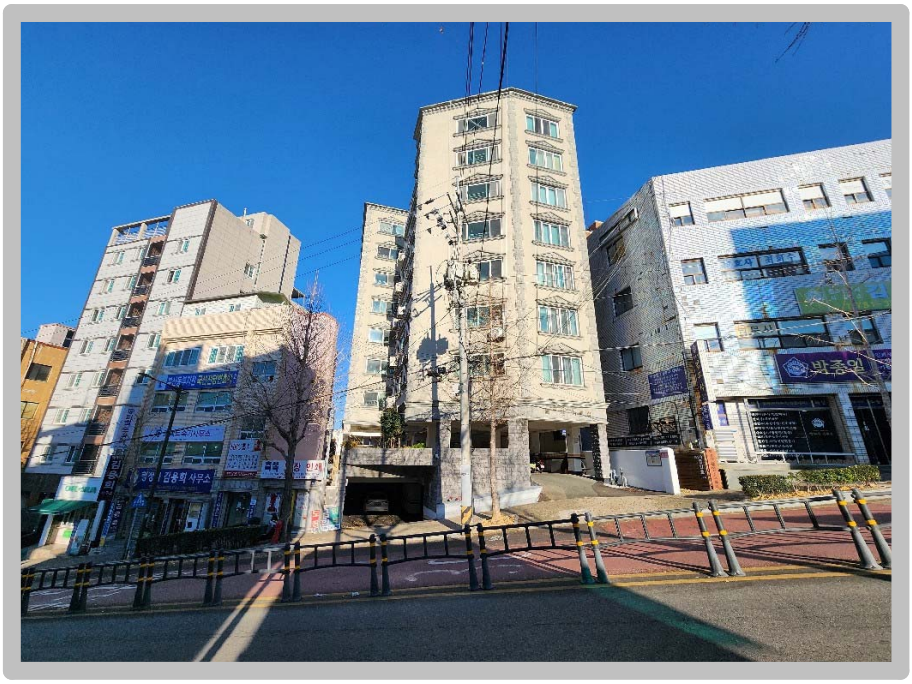
[늘푸른아트빌 제3층 제301호]

02-2512-2-0028

현 황 사 진



【 주위환경 - 남동측 인근에서 】



【 본건 전경 - 남동측 인근에서 】