감정평가서번호 : 태평양 제 B12507-1-2402

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : 태평양 제 B12507-1-2402 호

건 명 : 이영숙 소유물건
(2025타경2508)

의 뢰 인 : 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희

담당평가사 : 박진영

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.

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
P A C I F I C A P P R A I S A L C O .
부산광역시 금정구 식물원로40번길 24 4-5층
대표전화 : (051)466-5400 FAX : (051)462-0673

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(박 진 영) (인)

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
지 사 장 **박 진 영** (서명 또는 인)

감정평가액	**오억원정 (₩500,000,000.-)**			
의 뢰 인	**부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희**	감정평가목적	**경매**	
제 출 처	**경매1계**	기 준 가 치	**시장가치**	
소 유 자 (대상업체명)	**이영숙 (2025타경2508)**	감정평가조건	-	
목록표시근거	**귀 제시목록**	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 7.29.	2025. 7.28., 2025. 7.29.	2025. 7.30.

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	구분건물	1세대	-	500,000,000
			이 하 여 백			
						₩500,000,000.-

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)

감 정 평 가 의 개 요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동1가 소재 “ 화랑초등학교 ” 북동측 인근에 소재하는 동대신역 비스타 동원아파트 제105동 제12층 제1201호로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

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 감정평가방법을 말하며, “ 적산가액 ”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

감 정 평 가 의 개 요

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.

감 정 평 가 의 개 요

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 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고 실제구조가 독립되어 있는바, "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"에 의거 각 각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건임. 따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

- 대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감 정 평 가 의 개 요

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 07월 29일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2025년 07월 28일, 2025년 07월 29일임.

나. 실지조사 내용

실지조사내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인의 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.

나. 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분내역을 "구분건물감정평가명세표" 상에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

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 서구 동대신동1가 420			
건물명		동대신역 비스타 동원아파트			
용 도		공동주택(아파트)	사용승인일	2021.03.30	
일련번호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
1	제105동 제12층 제1201호	73.9095	28.6846	102.5941	72.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
1	동대신동1가 420	동대신역 비스타동원아파트 제105동 제16층 제1601호	73.9095	35.9394	483,000,000 (@6,535,019)	2025.03.18	2021.03.30
본건이 개별요인(층별 효용 등)에서 유사함.							
2	동대신동1가 420	동대신역 비스타동원아파트 제103동 제20층 제2001호	73.9095	35.9394	510,000,000 (@6,900,331)	2025.06.26	2021.03.30
본건이 개별요인(위치별 효용, 층별 효용 등)에서 열세함.							
3	동대신동1가 420	동대신역 비스타동원아파트 제103동 제18층 제1803호	73.9095	35.3018	485,000,000 (@6,562,079)	2024.12.22	2021.03.30
본건이 개별요인(위치별 효용, 층별 효용 등)에서 열세함.							

<등기사항전부증명서>

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높은 **<거래사례 2>**를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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(2025.06.26 ~ 2025.07.29)

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 서구”를 활용하여 산정함.

시점수정치	본건	99.7	2025.06
	사례	99.7	2025.05
	시점수정치	1.00000	= 99.7 / 99.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

개 별 요 인		
요 인	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등
	환경조건	인근환경, 조망 · 풍치 · 경관 등 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계설비구조	통로구조, 각종 설비의 유무 · 종류 · 수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등
개별요인	층별 효용	방범, 승강기 · 계단을 이용한 접근성 등 층별 효용
	위치별 효용	조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등 향별 효용
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등
		주차장 등에 대한 전용 사용권
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	건물요인	개별요인	비교치
1	1.00	1.00	0.98	0.980
본건이 개별요인(위치별 효용, 층별 효용 등)에서 열세함.				

(비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액의 산정

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	6,900,331	1.000	1.00000	0.980	6,762,324	73.9095	500,000,000

(비준가액: 유효숫자 넷째자리에서 반올림)

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (원/전유㎡)	기준시점	비고	사용승인일
1	동대신동1가 420	동대신역 비스타동원아파트 제105동 제19층 제1901호	73.9095	521,000,000 (@7,049,161)	2022.02.21	담보	2021.03.30
2	동대신동1가 420	동대신역 비스타동원아파트 제102동 제23층 제2303호	84.4282	559,000,000 (@6,621,011)	2024.01.08	담보	2021.03.30

나. 인근지역 가격수준

용 도	층	가격수준(전유면적)	비고
공동주택(아파트)	유사층	@6,500,000 ~ @7,000,000 내외	본건 유사

다. 낙찰가율 통계분석

(출처: 지지옥션)

구 분	기 간	진행건수	매각율(%)	매각가율(%)
부산광역시 서구 아파트	최근 1년	95	32.63	75.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 비준가액의 결정

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

일련번호	층/호	결정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	제12층 제1201호	6,762,324	73.9095	500,000,000

(감정평가액: 유효숫자 넷째자리에서 반올림)

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 서구 동대신동1가 동대신역 비스타동원 아파트 105동 [도로명주소] 부산광역시 서구 보수대로 154번길 29	420	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 지상28층 1층 2층~19층 각 20층~22층 각 23층~28층 각	 64.9302 297.6411 214.931 134.1715			
	1. 부산광역시 서구 동대신동1가	420	대		17,188.3			
				(내) 철근콘크리트구조 12층 1201호	73.9095	73.9095	500,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 102.5941㎡)
				1. 소유권	35.9394			
					-------	35.9394		
				대지권	17,188.3			
						토지·건물	배분가격	
						토 지 :	150,000,000	
						건 물 :	350,000,000	
	합 계						₩500,000,000.-	
				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 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 서구 동대신동1가 소재 '화랑초등학교' 북동측 인근에 위치하며,
주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장, 지하철역(동대신역 부산1호선) 등이
소재하는바 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬라브지붕 지상28층 건물 내 제105동 제12층 제1201호로서,

외벽 : 인조석붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
바닥 : 강화마루 깔기 등 마감,
창호 : 샤시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어
있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 서하향의 완경사지를 택지조성한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북측으로 노폭 약 40m 내외, 서측으로 노폭 약 35m 내외, 남동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2016-10-26)(접합), 기타도로시설(정비기반시설도로)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 상대보호구역(2020-05-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-07-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서구 토지정보과 문의 240-4767)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2008-01-09)<도시 및 주거환경정비법>

(9) 공부와의 차이

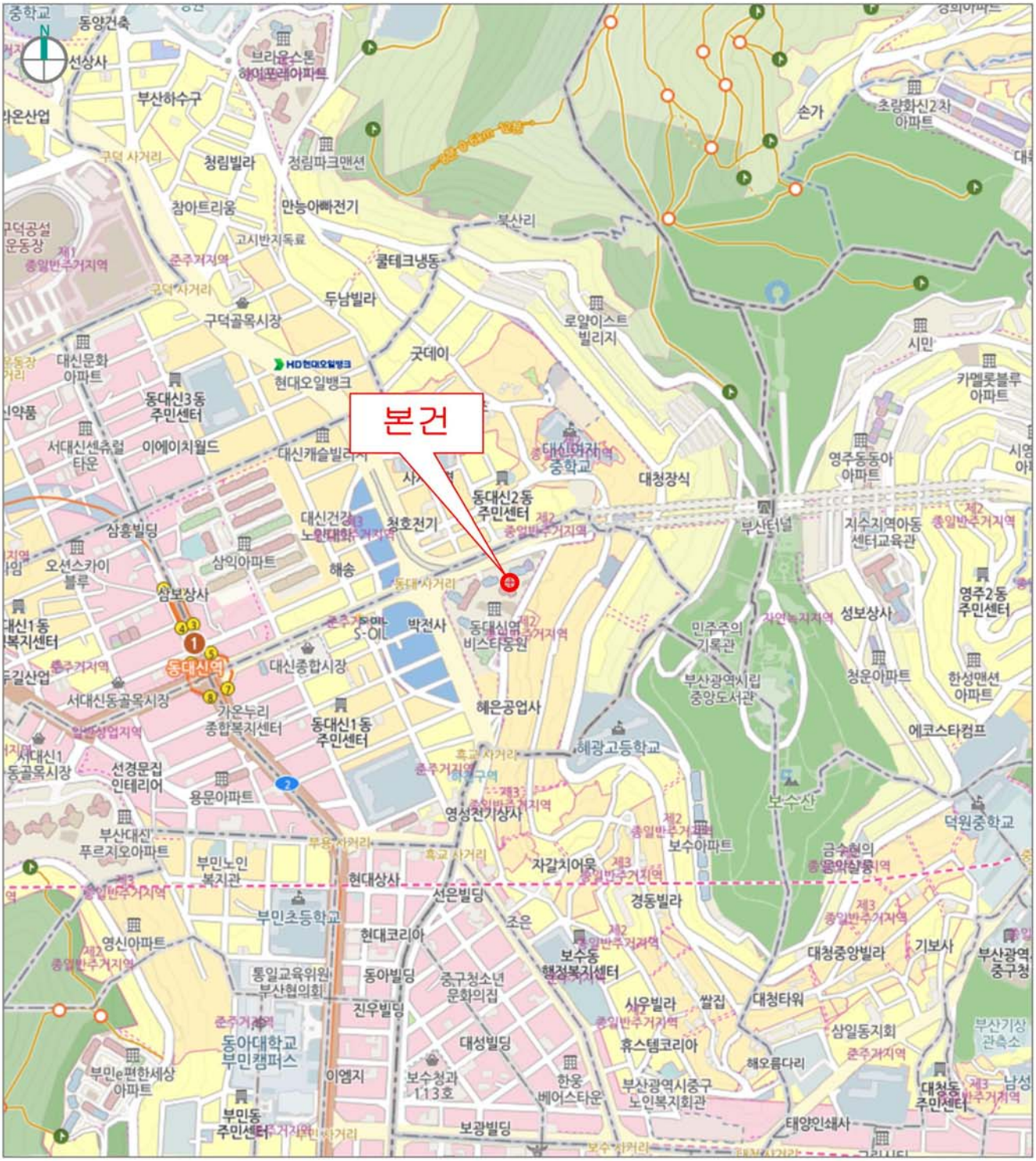
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없음.

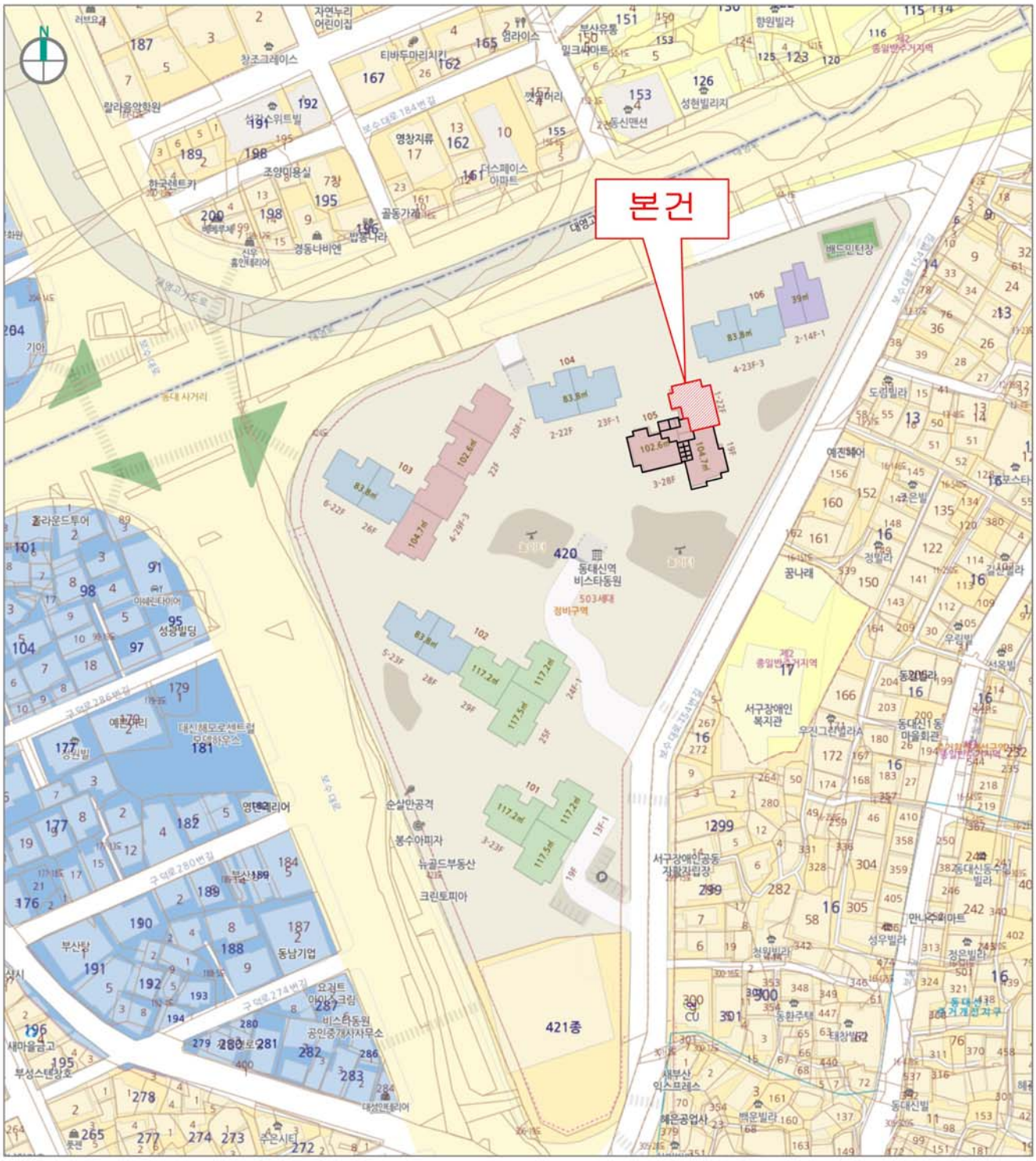
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 동대신동1가 420 동대신역비스타동원아파트 제105동 제12층 제1201호



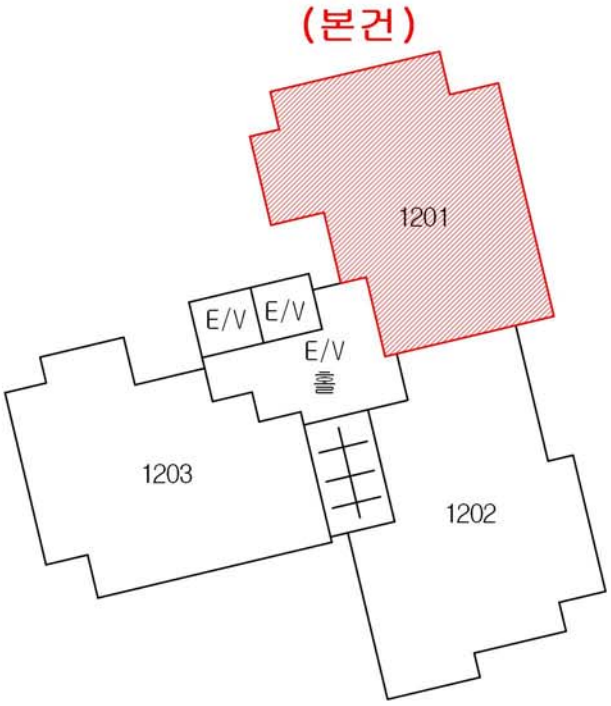
상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 서구 동대신동1가 420 동대신역비스타동원아파트 제105동 제12층 제1201호



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

제105동 제12층 호별배치도



임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
1201호	-	미	상	-
합 계				

사 진 용 지



【주위전경】



【전경】

사 진 용 지



【전경】



【근경】

사 진 용 지



【출입구】



【현관】