

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 유나종합건설
소유물건(2025타경101021)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
권영희

감정평가서번호: P250217-301



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.

공공감정평가사사무소



사 진 용 지

건 명: 주식회사 유나종합건설 소유물건(2025 타경 101021)

본 건 전 경



2025

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최태학

감정평가액	이억일천팔백만원정 (₩218,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 유나종합건설 (2025타경101021)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.20	2025.02.18 ~ 2025.02.20	2025.02.20	
감 정 평 가 내 용	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	1개호	구분건물	1개호	-	218,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩218,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 “녹명초등학교” 남동측 인근에 위치하는 (현칭)유나 베네스1차 제1동 제4층 제401호로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일자입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 18일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 일부 마스킹(*) 처리하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외				
건 물 명 동, 층, 호수	(현청)유나베네스1차 제1동 제4층 제401호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	소유권대지권 (㎡)	전용률 (A)/(A+B)
(1)	72.5242	16.5078	89.032	50.022	약 81.5%
용 도	공동주택 (아파트)	사용승인일자	2017년 09월 29일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【부산광역시 강서구】

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
1	녹산동 287외	(현청) 유나베네스2차 1동	11/11**	71.3035	46.7944	230,000,000 (@3,225,648)	2022.07.01
							2017.11.24
2	녹산동 262-1외	(현청) 유나베네스1차 1동	9/9**	72.5242	50.022	230,000,000 (@3,171,355)	2022.05.25
							2017.09.29
3	녹산동 287외	(현청) 유나베네스2차 1동	8/8**	71.3035	40.7512	220,000,000 (@3,085,402)	2022.05.23
							2017.11.24

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 【거래사례 1】을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 강서구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	88.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	90.3	89.9	89.7	89.5	89.2	89.0	88.7	88.6	88.6	88.5	88.4	88.2
2023년	94.5	92.6	91.7	91.1	90.7	90.5	90.5	90.4	90.5	90.7	90.7	90.6
2022년	104.2	104.0	104.0	103.8	103.2	103.0	102.5	102.1	101.6	100.8	99.1	96.5

【시점수정치 산출】

기 호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
(1)	매매가격지수	88.0 (2025.01)	103.0 (2022.06)	$88.0 / 103.0 \approx 0.85437$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【본건 기호 1 : 거래사례 1】

구분	세부항목	격차율	비고
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.07	본건은 사례 대비 교통 접근성, 차량이용의 편리성 등 외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 건물요인에서 상호 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별 요인	층별 효용	0.97	본건은 사례 대비 층별 효용 등 개별요인에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.05	본 단지내 최근 호가 및 방매 수준, 평가선례 등을 고려할 때 다소 상향 조정이 필요함.
누 계		1.090	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
(1)	230,000,000 (@3,225,648)	1.00	0.85437	1.090	72.5242	217,857,454	218,000,000 (@3,005,893)
					71.3035		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 강서구】

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점 신축년도
a	녹산동 262-1외	(현청) 유나베네스1차 1동	11/11**	72.5242	50.022	경매	222,000,000 (@3,061,224)	2023.07.24
								2017.09.29
b	녹산동 262-1외	(현청) 유나베네스1차 1동	11/11**	72.5242	50.022	경매	221,000,000 (@3,033,646)	2024.04.03
								2017.09.29
c (본건)	녹산동 262-1외	(현청) 유나베네스1차 1동	4/4**	72.5242	50.022	경매	215,000,000 (@2,964,699)	2023.09.16
								2017.09.29

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

기 호	지리적 위치	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
(1)	본건 인근	@2,800,000/㎡ ~ @3,500,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 경매통계자료

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 강서구	아파트	1년간	85.85	29
		6개월간	85.08	32.26

▶ 자료출처 : 태인경매정보

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(1)	제1동 제4층 제401호	72.5242	218,000,000	(@3,005,893)	-
합 계			₩218,000,000.-	-	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 강서구 녹산동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 화전산업대로 272-9	262-1, 262-20, 298-1, 262-2, 298-4 1동	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 1층 2층~5층 6층~10층 11층				
						145.8214		
						각 339.5172		
						각 377.7902		
						371.23		
2	"	262-1	대	제2종일반주거지역	631			
3	"	262-20	도로	제2종일반주거지역	2			
4	"	298-1	대	제2종일반주거지역	1,176			
5	"	262-2	대	제2종일반주거지역	120			
(1)	"	298-4	도로	제2종일반주거지역	76			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	72.5242	72.5242	218,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 89.032㎡)
				1~5. 소유권대지권	50.022	50.022		

					2,005			
	합 계			이 하	여	백	₩218,000,000.-	

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 강서구 녹산동 소재 "녹명초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 공장, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 남동측, 남서측으로 폭 약 6m 내외의 진입도로가 개설되어 있어 본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물내 제4층 제401호로서,
외 벽: 치장석 붙임 및 드라이비트 등 마감,
내 벽: 벽지 등 마감,
창 호: 알루미늄샷시 창의 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 공동현관기설비 및 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 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필지 일단의 부정형의 토지로서, 인접지와 등고평탄하며 공동주택(아파트) 및 업무시설 건 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 인근에 대로와 남서측 및 남동측의 약 6m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-대지권 목적인 토지의 표시 1,4:도시지역, 제2종일반주거지역(2014-04-30), 지구단위계획구역(성산,녹산), 도로(접함), 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>.

-대지권 목적인 토지의 표시 2:도시지역, 제2종일반주거지역(2014-04-30), 지구단위계획구역(성산,녹산), 도로, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>.

-대지권 목적인 토지의 표시 3:도시지역, 제2종일반주거지역(2014-04-30), 지구단위계획구역(성산,녹산), 도로(접함), 상대보호구역(상대보호구역(2018-04-24))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, <추가기재>하천에 관련한 사항은 안전도시과(☎970-4682-4684) 별도 확인요.

-대지권 목적인 토지의 표시 5:도시지역, 제2종일반주거지역(2014-04-30), 지구단위계획구역(성산,녹산), 도로(접함), 상대보호구역(상대보호구역(2018-04-24))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물 감정평가요항표

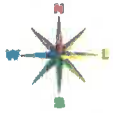
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

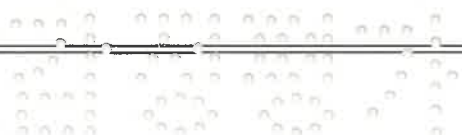
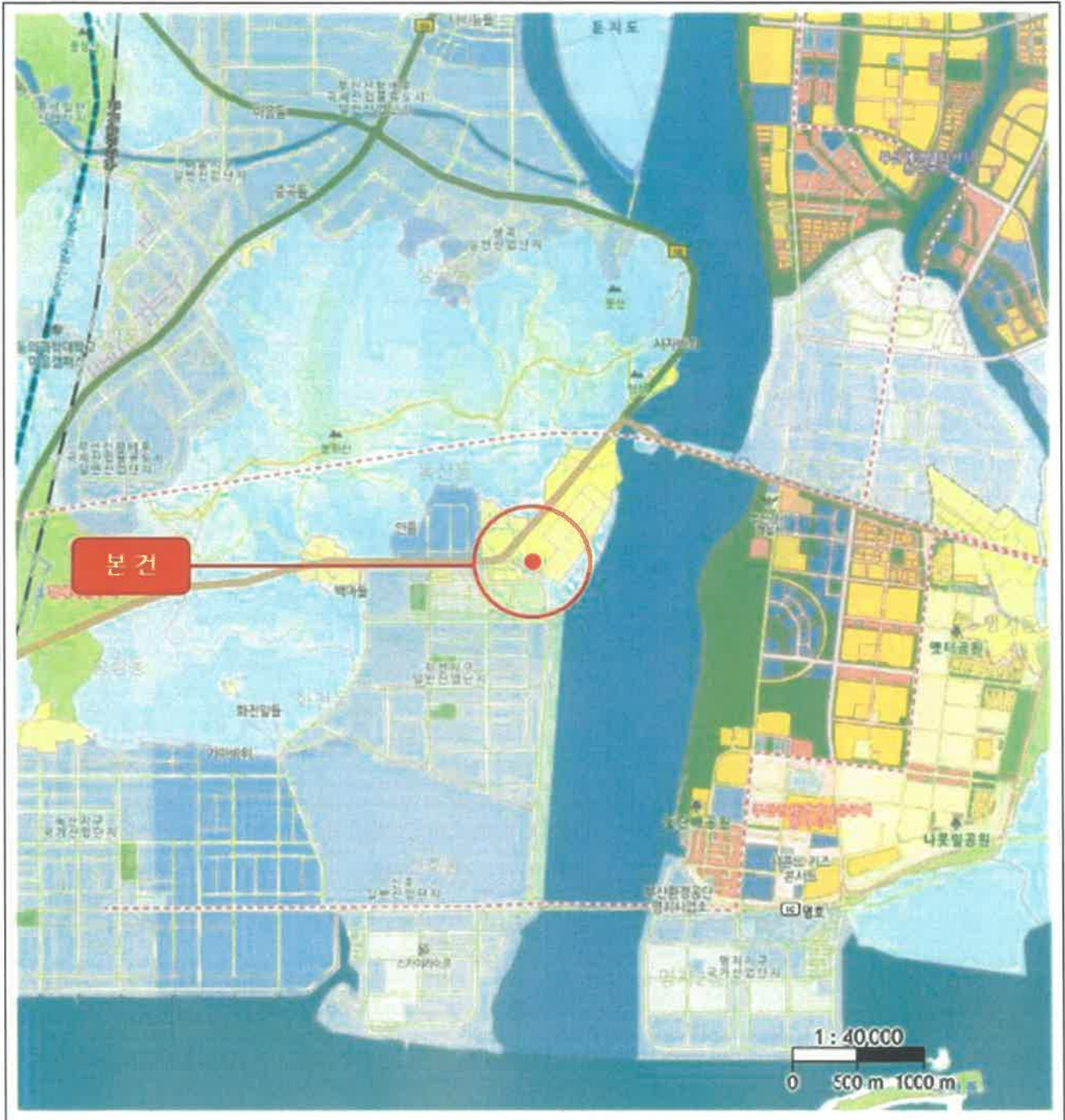
-임대관계: 미상임.

-기 타: 없 음.

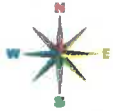
광역위치도



소재지 부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외 제1동 제4층 제401호



상세 위치도



소재지 부산광역시 강서구 녹산동 262-1번지 외 제1동 제4층 제401호



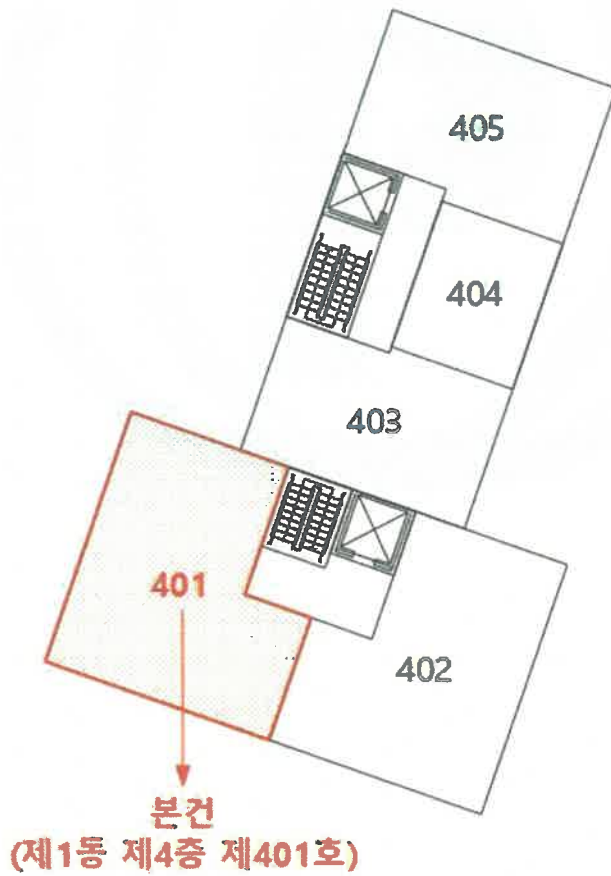
호 별 배 치 도



건물이용상태

(None Scale)

[현청 '유나베네스1차' 제1동 제4층 호별배치도]



사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 외부 전경

사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 노상주차장 전경

사 진 용 지



본건 공동현관기



승강기

사 진 용 지



계단



복도

사 진 용 지



본건 현관문