

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 JC25020603호
건명	문숙자 소유물건 (2025타경100815)

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



부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김규혁

(인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이승준 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천칠백만원(₩167,000,000.-)					
평가의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	경매		
			제출처	경매7계		
소유자 (대상업체명)	문숙자 (2025타경100815)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 02. 10	2025. 02. 10	2025. 02. 11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	167,000,000
			이하	여백		
	합계				₩167,000,000.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사				(인)	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-02-10]

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	부산광역시 사하구 신명동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 하산중앙로 180	408, 409-12, 409-17 신익 강변타운 아파트 제107동	공동주택 및 대피스	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층				
				1층~8층(각층)	816.036			
				9층,10층(각층)	731.086			
				11층~14층(각층)	646.136			
				지하	782.2974			
	1.동소	409-12	대		27843			
				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1308호	84.76	84.76	167,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 110.4049㎡
				1 소유권대지권	4649.35	4649.35		
					-----	-----		
					2784300	2784300		
						배분내역 토지가격 건물가격	100,200,000 66,800,000	
	합 계						₩167,000,000 .-	
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 구분건물의 개요

일련 번호	소재지 및 건물명칭	동·층·호수	구조	용도	면적(㎡)		
					전유	공용	합계
1	부산광역시 사하구 신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운 아파트	제107동 제13층 제1308호	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층	공동주택 (아파트)	84.76	25.6449	110.4049

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물 감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

감정평가 대상물건은 부산광역시 사하구 신평동 소재 '사하구청 제2청사' 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 단지내 상가, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2) 교통

차량통행 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 '신평역'이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 건물 내 제13층 제1308호로서, 1992년 03월 25일자로 사용승인되었으며, 현상은 보통임.

· 외 벽 : 몰탈위페인트 마감 등.

· 창 호 : 샷시 창호 등.

※ 내 벽 및 내부마감재 등 내부 이용상태는 이해관계인 부재로 확인하지 못했으나, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

5) 부대설비

공동설비(승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등) 및 개별설비(위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등) 등이 되어 있음.

6) 토지의 형상 및 이용상태

서하향의 경사지대내 3필 일단의 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

7) 인접도로상태

단지내 가로망 정비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1){409-12번지}: 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행
안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

408번지: 자연녹지지역, 제3종일반주거지역 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

409-17번지: 제3종일반주거지역 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9) 공부와의 차이

없 음.

10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가) 임대관계 미상임.

나) 귀 제시목록상 감정평가 대상물건의 소재 지번은 부산광역시 사하구 신평동 408번지이나, 등기사항전부증명서상 소재 지번은 408, 409-12, 409-17번지이며, 토지의 소유권 대지권은 409-12번지에만 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 부산광역시 사하구 신평동 소재 '사하구청 제2청사' 동측 인근에 위치하는 '신익강 편타운아파트 제107동 제13층 제1308호'로서, 본 감정평가는 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 10일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 결정 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 10일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 곤란하여 단지내 비치도면 및 외부관찰 등에 의거 건물 이용상태를 표시하고 통상적인 상태를 상정하여 감정평가함.

2) 감정평가 대상물건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권·대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가 명세표상에 부기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가방법의 적용

감정평가대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

나. 감정평가액 산출과정

1) 거래사례의 선택

(부산광역시 사하구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액	비고
A	신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운아파트 제106동 제14층 제14**호 (전유면적: 84.77㎡)	2024.07.16	₩175,000,000.- (약 @2,064,000/㎡)	아파트, 등기사항전부증명서
B	신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운아파트 제106동 제10층 제10**호 (전유면적: 84.77㎡)	2024.04.29	₩178,000,000.- (약 @2,099,000/㎡)	아파트, 감정평가정보체계
C	신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운아파트 제105동 제9층 제9**호 (전유면적: 84.95㎡)	2024.04.23	₩180,000,000.- (약 @2,2118,000/㎡)	아파트, 감정평가정보체계

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 중 등기사항전부증명서상 등재된 사례인 '기호A' 를 선택함.

2) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

감정평가 대상 구분건물은 아파트로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 “부산광역시 사하구 아파트 매매가격지수” 및 KB국민은행에서 발표하는 “부산광역시 사하구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점 (2024.07.16)	기준시점 (2025.02.10)		
한국부동산원 아파트 매매가격지수	95.7 (2024년 06월)	94.4 (2024년 12월)	0.98642	부산광역시 사하구
KB국민은행 아파트 매매가격지수	93.3 (2024년 06월)	92.2 (2025년 01월)	0.98821	부산광역시 사하구
결정 의견	대상 부동산은 아파트로서, 대상 부동산의 위치, 감정평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 아파트 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.			한국부동산원 아파트 매매가격지수 0.98642

※ 기준시점이 속한 기간의 아파트 매매가격지수는 미고시 상태인 바 최근 발표된 아파트 매매가격 지수를 기준으로 적용함.

4) 지역요인 비교

감정평가 대상 물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	감정평가 대상물건은 거래사례 대비 동별 효용 등에서 열등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		0.97	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 산정액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
1	2,064,000	1.00	0.98642	1.00	0.97	1,974,891	84.76	167,391,761

7) 감정평가대상 물건의 시산가액 결정

가) 인근지역 감정평가 사례

(부산광역시 사하구)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액	비 고
1	경매	신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운아파트 제106동 제8층 제8**호 (전유면적: 132.84㎡)	2024.03.29	₩328,000,000.- (약 @2,469,000/㎡)	아파트
2	경매	신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운아파트 제102동 제1층 제1**호 (전유면적: 78.94㎡)	2024.02.15	₩186,000,000.- (약 @2,356,000/㎡)	아파트
3	경매	신평동 408, 409-12, 409-17 신익강변타운아파트 제104동 제2층 제**호 (전유면적: 84.95㎡)	2023.07.27	₩170,000,000.- (약 @2,001,000/㎡)	아파트
4	경매	신평동 425 한신아파트 제202동 제7층 제7**호 (전유면적: 84.96㎡)	2024.05.13	₩167,000,000.- (약 @1,965,000/㎡)	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준 (단위: 원/㎡)	조사처
감정평가 대상 물건 및 인근 유사 구분건물	2,000,000 내외	인근 부동산 중개업소

다) 감정평가액 결정

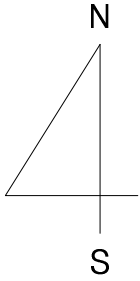
대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 감정평가사례, 시세수준, 감정평가목적 등을 종합
참작하여 아래와 같이 결정함.

일련번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	비고
1	1,974,891	84.76	167,391,761	167,000,000	-

4. 감정평가액 결정 의견

감정평가 대상 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한
가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여
합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의
특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례
비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

위 치 도

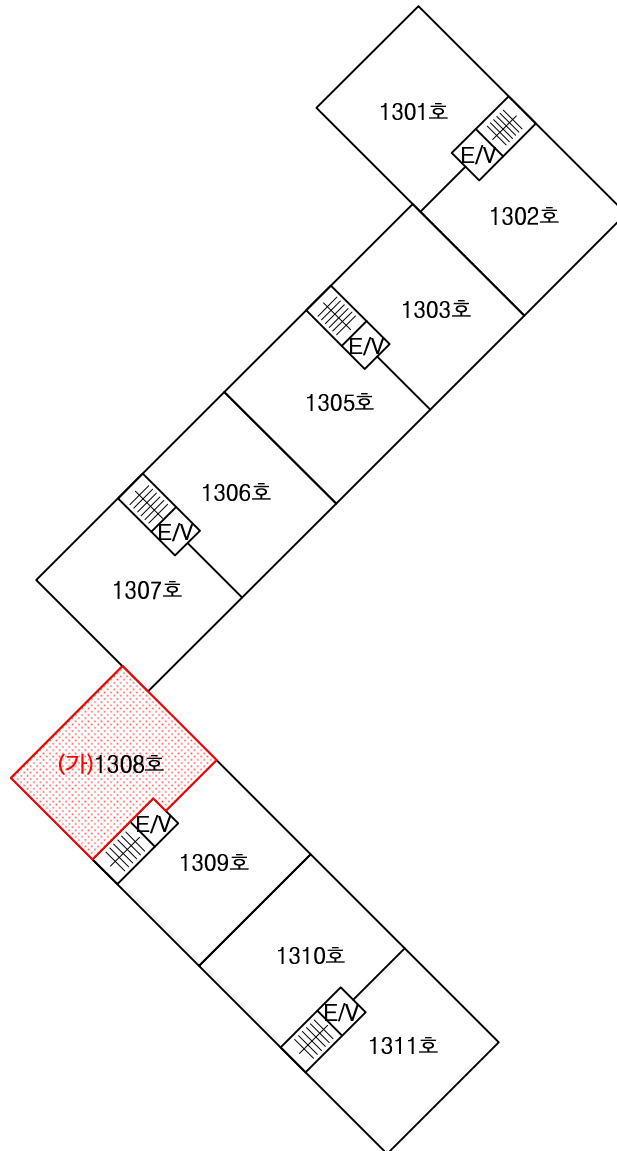


감정평가대상 (1)	부산광역시 사하구 신평동 408 외 신익강변타운아파트 107동 제13층 제1308호
---------------	---



배치도

신익강변타운아파트 제107동 제13층 호별배치도



사 진 용 지



[감정평가대상(1) 주위 전경]



[감정평가대상(1) 주위 전경]

사 진 용 지



[감정평가대상(1) 1308호]

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 JC25020603호 (2025. 02. 11)
수 신 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
(참 조) -
제 목 감정평가회보

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2025. 02. 05자로 의뢰하신 『 문숙자 소유물건(2025타경100815) 』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)제일감정평가법인 부산지사장

담당자 정육조
주소 (47513) 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 4층)
전화 051-555-3232 / 팩스 051-555-3239

담당감정평가사 김규혁
jaeil15@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JC25020603호

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬 귀하

—금사십오만사천삼백원정 (₩454,300.—)

1. 2025.02.06자로 의뢰하신 『문숙자 소유물건(2025타경100815)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	290,000	
나. 여 비	107,200	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,000	
기타 실비	3,000	
특별용역비	-	
소 계	123,200	
합 계	413,000	
부 가 가 치 세	41,300	
총 계	454,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	₩454,300.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JC25020603) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이승준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)

[공급자(사업자)등록번호 : 607-85-24120]