

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강호관 소유물건(2025타경56)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
정현철

감정평가서번호: 2025011503



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.

정선감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 정 선

감정평가액	일십삼억구천사백만원정(₩1,394,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강호관 (2025타경56)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.15 ~ 2025.01.17	2025.01.17		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	백	1,394,000,000
	합 계					₩1,394,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 “중2동 주민센터” 남서측 인근에 위치하는 “반석비치빌라” 제4층 305호로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 01월 17일을 기준시점으로 하며 가격조사 기간은 2025년 01월 15일부터 01월 17일까지로 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바, 건물과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가명세표”에 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 등으로 자세히 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

## II. 거래사례에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 해운대구 중동 1503-1 '반석비치빌라' 제4층 305호 [도로명주소] : 부산광역시 해운대구 달맞이길117번가길 54 (중동)			
건물명, 동, 층, 호수	'반석비치빌라' 제4층 305호			
구 조, 용 도	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 공동주택, 근린생활시설		사용승인일	1990.11.13.
구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
면 적	204.15	59.61	263.76	148.06

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

\* 부산광역시 해운대구 중동 본건 및 인근

사례 (거래)	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점
							사용승인일
가	부산광역시 해운대구 중동 1503-1	반석비치빌라	제2층 제106호	204.15	148.06	1,400,000,000 [@6,857,702]	2024.10.24.
							1990.11.13.
나	부산광역시 해운대구 중동 1508-3	달맞이아르미안 제101동	제6층 제602호	123.6067	101.58	1,130,000,000 [@9,141,899]	2024.10.08.
							2014.05.23.
다	부산광역시 해운대구 중동 1478-5	디아트	제4층 제402호	84.7709	34.0033	549,000,000 [@6,476,279]	2023.07.31.
							2019.01.17.

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 본건 건물 내에 소재하고 면적, 방향, 위치, 구조, 용도 등 건물의 물성이 유사하며 최근  
에 거래되어 비교성이 높다고 판단되어지는 **사례<가>**를 선정함.

### 4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 단지 및 인  
근 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 평가사례로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정치의 산정

(1) 본건은 지역성을 감안하여 '한국부동산원'이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 '아파트' 매매 가격지수 중 부산광역시 '해운대구' 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

#### (2) 시점 수정치 산정

년, 월	2024		2025	(1) 사례'가'의 거래 시점인 2024년 10월 24일은 2024년 09월 지수를 적용함. (94.5) (2) 본건 평가시점인 2025년 01월 17일은 2025년 1월 지수가 미발표 상태이므로 2024년 12월 지수를 적용함(94.1) (3) 지수계산은 $94.1 \div 94.5 = 0.995767$ (4) 시점수정치는 <b>0.99577</b> (소수 여섯째자리에서 반올림한 값임)
	09	12	01	
지수	94.5	94.1	-	

### 5. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 접근성	1.02	본건이 사례보다 바다 조망, 경관 등에서 우세함.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	교육, 공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 일조량, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 설비 및 마감 상태		
	경과연수에 따른 노후도(연령)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별 요인	층별 효용	0.98	본건은 승강기가 없는 건물로서 사례보다 층별 이동에 따른 접근성 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.02 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.999$	≈ 1.00	

### 7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	사례가격(원) [㎡당 단가]	사정 보정	시점 수정치	개별요인 비교치	산출가격 (원)	전유면적비 (㎡)	비준가격(원) [㎡당 단가]
(1)	1,400,000,000 [@6,857,702]	1.00	0.99577	1.00	1,394,078,000	면적동일 (204.15)	1,394,000,000 [@6,828,312]

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

## III. 참고가격 자료

### 1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준	전유면적기준 : 5,500,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡
가격수준에 관한 의견	단지 내 동유형 중층의 경우, 층별, 향별, 조망, 경관 등 주위환경에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가시점
								사용승인일
라	담보	부산광역시 해운대구 중동 1503-1	반석비치빌라	제1층 제106호	204.15	148.06	1,200,000,000 [@5,878,031]	2023.11.14.  1990.11.13.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

#### 2. 감정평가액 : ₩1,394,000,000원

기호	소재지	건물명, 동	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) [단가:원/㎡]
(1)	부산광역시 해운대구 중동 1503-1	반석비치빌라	제4층 제305호	204.15	59.61	263.76	148.06	1,394,000,000 [@6,828,312]

<이 하 여 백>

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1          (1)	부산광역시 해운대구 중동	1503-1 반석비치 빌라		철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 공동주택 근린생활시설				
	[도로명주소] 부산광역시 해운대구 달맞이길 117번 54			1층 (아파트, 헬스클럽)	1360.12			
				2층(아파트)	1337.46			
				3층(아파트)	1337.46			
				4층(아파트)	891.64			
				지1층(소매점)	429.92			
		동소	1503-1	대	제2종일반주거지역	3,006.9		
				(내)	철근콘크리트조			
				4층 305호	204.15	204.15	1,394,000,000	비준가격
				1. 소유권 3006.9 X 대지권	14,806 ----- 300,690	148.06		
<b>합 계</b>							<b>₩1,394,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지·건물	
토 지 :	975,800,000
건 물 :	418,200,000

배분내역	
토 지 :	975,800,000
건 물 :	418,200,000

# 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 해운대구 중동 소재 "중2동 주민센터" 남서측 인근에 위치하는 "반석비치빌라" 제4층 제305호로서 주위는, 아파트단지, 중소규모 공동주택 및 고급주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 용이하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래지붕 4층 건물 내 4층 305호로서(통칭 80평형임),

- \* 외벽 : 적벽돌치장 쌓기.
- \* 내벽 : 벽지마감 등.
- \* 바닥 : 타일 붙임 등
- \* 창호 : 샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

공동주택(연립주택)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 화재경보설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 주차장 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

남서향의 완경사지를 평탄하게 조성한 가장형의 토지로서 연립주택 건 부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와, 북서측으로 노폭 약 4m의 보행자용 도로에 접하며, 주차장이 확보되어 있음

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 경관지구(일반경관지구), 지구단위계획구역(중동2지구단위계획구역(최초2000.4.14.)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018.2.21.)임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기    타: 없음.

# 위치도

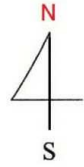


소재지

부산광역시 해운대구 중동 1503-1 반석비치빌라 4층 305호

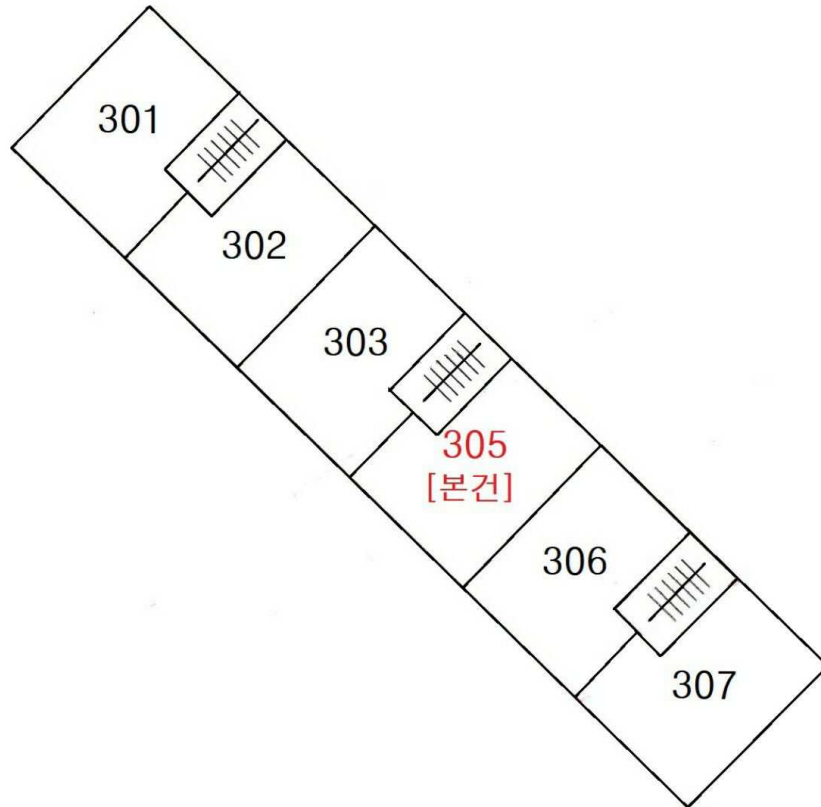


# 건물개황도



## 반석비치빌라 제4층 호별배치도

[None Scale]



# 사 진 용 지

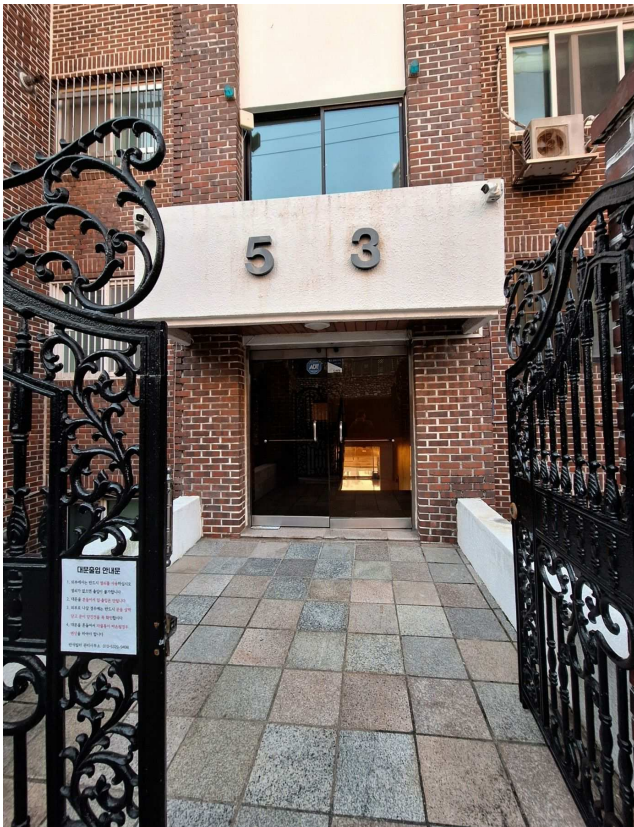


북동측 전경



남서측 전경

# 사 진 용 지



북측 출입구



본건 출입문

# 사 진 용 지



남측 주변



서측 주변