

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이을재 소유물건(2025타경465)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원  
사법보좌관 권영희

감정평가서번호: 2025030422

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.

**감정평가사** (인)  
김정선

감정평가액	이억구천사백만원정 (₩294,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이을재 (2025타경465)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.06	2025.03.06		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하여	-  백	294,000,000
	합계					₩294,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 주례동 소재 동주초등학교 서측 인근에 위치하는 럭키주례아파트 16동 3층 302호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무기준” 등 감정평가와 관련된 법령의 규정 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점 결정 및 그 이유

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 06일로 하였음.

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

“감정평가에 관한 규칙” 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 03월 06일에 실시하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

(1) 부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장 가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- 3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

### (2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 참고하시기 바람.
  
- (2) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건물내부상황은 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문내용 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 필히 재확인하시기 바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사상구 주례동 595-4 [도로명주소 : 부산광역시 사상구 가야대로284번길 12]			
건물명 동, 층, 호수	럭키주례아파트 16동 3층 302호			
용도	공동주택		사용승인일	1989.08.02
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	면적합계(㎡)	대지권면적(㎡)
(1) 3층 302호	77.94	16.6774	94.6174	51.85

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)상의 공용부분 면적의 합계임.

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
					사용승인일
A	주례동 595-4 럭키주례아파트 17동 3층 308호	77.85	51.79	295,000,000 (@3,789,000/㎡)	2024. 12. 18
					1989.06.30

(2) 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 본건과 같은 단지내에 소재하며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 물적사항의 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 상기 거래사례 기호(A)를 비교 거래사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

(1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

정상화하는 작업을 의미함.

- (2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고, 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 5. 시점수정

- (1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- (2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 사상구 아파트 월간 매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(기준월 : 2021.06 = 100.0)

구분	매매가격지수	비고
기준시점(2025.03.06)	91.5	최종 발표된 2025년 01월의 지수를 적용함
거래시점(2024.12.18)	91.9	2024년 11월의 지수를 적용함
시점수정치 (기준시점 지수/ 거래시점 지수)	0.99565	$91.5/91.9 \approx 0.99565$

※ 소수점 6째 자리에서 반올림하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 같은 단지에 소재하고 있어 단지외부 요인이 대등함.
단지 내부 요인	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	1.00	거래사례와 본건은 같은 단지에 소재하고 있어 단지내부 요인이 대등함.
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	거래사례 대비 전반적인 호별 요인이 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 시산가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교	시산가액
(1)	295,000,000	1.00	0.99565	1.000	77.94/77.85	294,000,000

※ 본건 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

### III. 참고가격자료

#### 1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준

가격수준	@3,500,000원/㎡ ~ @4,200,000원/㎡ 내외 수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 층별·향별·위치별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

#### 2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점
					사용승인일
1	주례동 595-4 럭키주례아파트 15동 13층 13**호	84.55	일반 거래	370,000,000 (@4,376,000/㎡)	2024.06.24
					1989.08.02

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
				사용승인일
1	주례동 595-4 럭키주례아파트 16동 13층 13**호	77.94	300,000,000 (@3,849,000/㎡)	2023.12.19
				1989.08.02
2	주례동 595-4 럭키주례아파트 15동 2층 2**호	77.94	280,000,000 (@3,593,000/㎡)	2024.08.09
				1989.08.02

### 4. 본건 공동주택 공시가격 현황

기준일	2022.01.01	2023.01.01	2024.01.01
공시가격	265,000,000	230,000,000	211,000,000

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)	비고
(1)	16동 3층 302호	77.94	294,000,000	3,772,000	

※ 단가(원/㎡) = 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

### 2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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 사상구 주례동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 가야대로 284번길 12	595-4 럭키 주례 아파트 16동	공동주택 대피소 경비실	철근콘크리트조	736.48												
				슬래브지붕													
				15층													
				1층													
				2층~15층					각 722.08								
				지하					723.06								
				노인정 및 관리실					철근콘크리트조	111.44							
									슬래브지붕								
									2층								
									1층,2층								
				중앙기계실					철근콘크리트조					39.60			
									슬래브지붕								
									단층								
									1층								
	중층	63.0															
	지하	1,354.70															
전기기계실	철근콘크리트조	14.25															
	슬래브지붕																
	단층																
	1층																
	지하					335.0											
중간기계실	철근콘크리트조					28.50											
	슬래브지붕																
	단층																
	1층																
	지하									400.0							
화장실	보목조									10.80							
	슬래브지붕																
	단층																
	1층																
가스정압실	벽돌조	7.68															
	슬래브지붕																
	단층																
	1층																
	단층													7.68			
						53,609											

# 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)				(내)			294,000,000	비준가액
				철근콘크리트조				
				3층 302호	77.94	77.94		
				1. 소유권	5,185			
				대지권	5,360,900	51.85		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	161,700,000	
						건 물 :	132,300,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩294,000,000.-</b>	
			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 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사상구 주례동 소재 동주초등학교 서측 인근에 위치하는 럭키주례아파트 16동 3층 302호로서 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선 주례역이 소재하여 대중교통사정은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물내 3층 302호로서  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.  
창호 : 샷시창 등의 구조이며, 내부마감재 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하였음.

## (4) 이용상태

공동주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보설비, 도시가스설비, 중앙공급식 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

북서하향 경사지내 부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 진출입로 및 단지내 가로망 정비되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 종로1류(폭 20m~25m)(종로 1-75)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-105)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-10-08)(동서대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 위치도



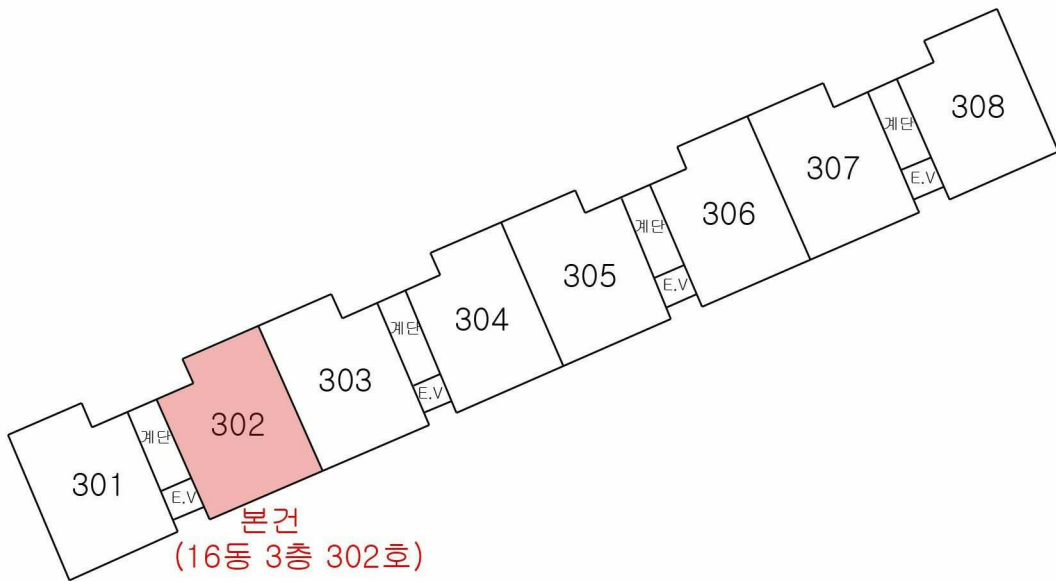
소재지	부산광역시 사상구 주례동 595-4 럭키주례아파트 16동 3층 302호
-----	---



# 배 치 도

럭키주레아파트 16동 3층 호별배치도

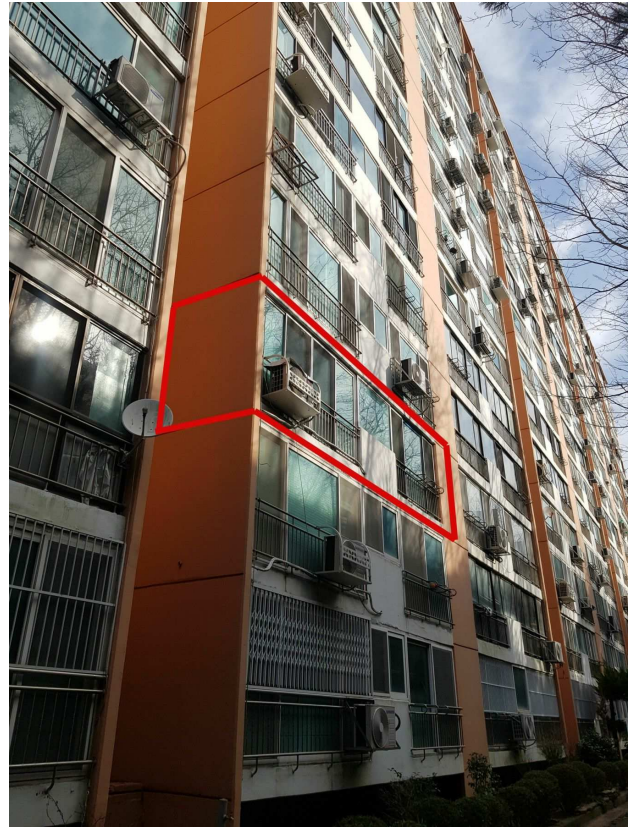
(None Scale)



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구