

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 조희춘 소유물건(2025타경21649)

의뢰인 : -(안정훈)

감정서번호 : YJ 2504-4003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

예주감정평가사사무소

TEL. 051-503-0809 FAX. 051-506-0807

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이정출

(인)

감정평가액	칠천일백만원정 (₩71,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김보무		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조희준 (2025타경21649)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 15	2025. 04. 03 ~ 2025. 04. 15	2025. 04. 15	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	71,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩71,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		프라임빌 제5층 제501호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 연제구 연산동	1299-31 프라임빌	공동주택, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				
	[도로명주소] 부산광역시 연제구 중앙대로 1065번길 48			1층 2층 ~ 5층 각	29.99 81.12			
	상동	1299-31	대	일반상업지역	127.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	18.6	18.6	71,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 21.87㎡
			소유권 1.x ----- 대지권	7.8922 127.9 x---- 127.9	7.8922			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 35,500,000 35,500,000	
	합 계						₩71,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연제초등학교' 서측 인근에 위치하는 '프라임빌' 제프라임빌동 제5층 제501호에 대한 부산지방법원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 3일 ~ 2025년 4월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

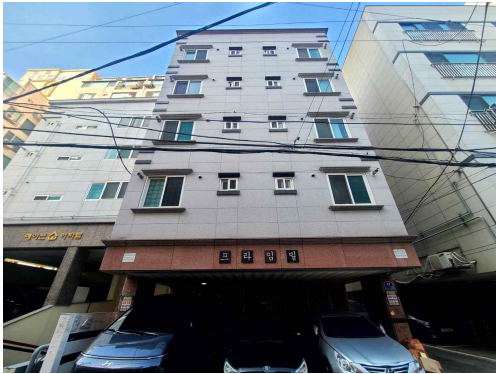
3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다.
- ③ 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부 관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리 상태 등에 대해 재확인 하시기 바랍니다.
- ④ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 *처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 연제구 연산동 1299-31 프라임빌 제프라임빌동 제5층 제501호		
도로명주소	부산광역시 연제구 중앙대로1065번길 48 (연산동)		
	주용도	공동주택, 제2종근린생활시설 17개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2011.06.10	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	354.47 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	5/501	다세대주택	18.6	3.27	21.87	7.8922	85.05
합계 (1개호)			18.6	3.27	21.87	7.8922	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	연산동 1233-14 삼일원룸	4/40*	다세대 주택	15.16	19.87	48,400,000 (@3,190,000)	2023.07.20 (2002.06.26)	-
#2	연산동 767-71 해솔빌	3/30*	다세대 주택	17.32	24.1227	60,820,000 (@3,510,000)	2022.03.25 (2011.09.09)	-
#3	연산동 643-40 석산아트빌	4/40*	다세대 주택	38.63	49.2711	113,000,000 (@2,930,000)	2024.11.05 (2017.07.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.07.20/ 2025.04.15	
부산 연립다세대	-3.033% (0.96967)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.06	98.9
			기준시점 당시 지수	2025.03	95.9
		산식		$1 + (95.9 - 98.9) / 98.9$ ≈ 0.96967	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.13	본건은 사례대비 치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.10	본건은 사례대비 노후도 등 내부요인에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.243	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/501	18.6	#1	3,190,000	1.000	0.96967	1.243	3,840,000	71,424,000	71,000,000
합계		18.6	-	-	-	-	-	-	-	71,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대주택	@3,500,000 - @4,100,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	연산동 1299-31 프라임빌/5/501	다세대 주택	18.6	21.87	72,000,000	2024.02.19	법원경매
					(@3,870,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	연산동 1299-31 프라임빌/4/40*	다세대 주택	16.56	19.47	67,000,000	2024.09.10 (2011.06.10)	법원경매
					(@4,050,000)		
(3)	연산동 1299-31 프라임빌/2/20*	다세대 주택	16.56	19.47	66,000,000	2024.02.19 (2011.06.10)	법원경매
					(@3,990,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 연제구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	5,427,000,000	2,655,165,048	48.9	183	32	17.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	프라임빌 제5층 제501호	18.6	7.8922	71,000,000
합계		18.6	7.8922	71,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연제초등학교' 서측 인근에 위치하는 프라임빌 제5층 제501호로서, 인근엔 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 보통시 됨

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스 정류장, 근거리에 도시철도 연산역이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상5층건 내
프라임빌 제5층 제501호로서(사용승인일 : 2011.06.10),
외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
창 호: 새시창 구조임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 소화전설비, 난방설비 등이 구비되어 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 및 근린 생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 7미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

연산동 1299-31 :일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 85m, 최고높이 120m)<건축법>, 교육환경보호구역(2022-03-23)(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

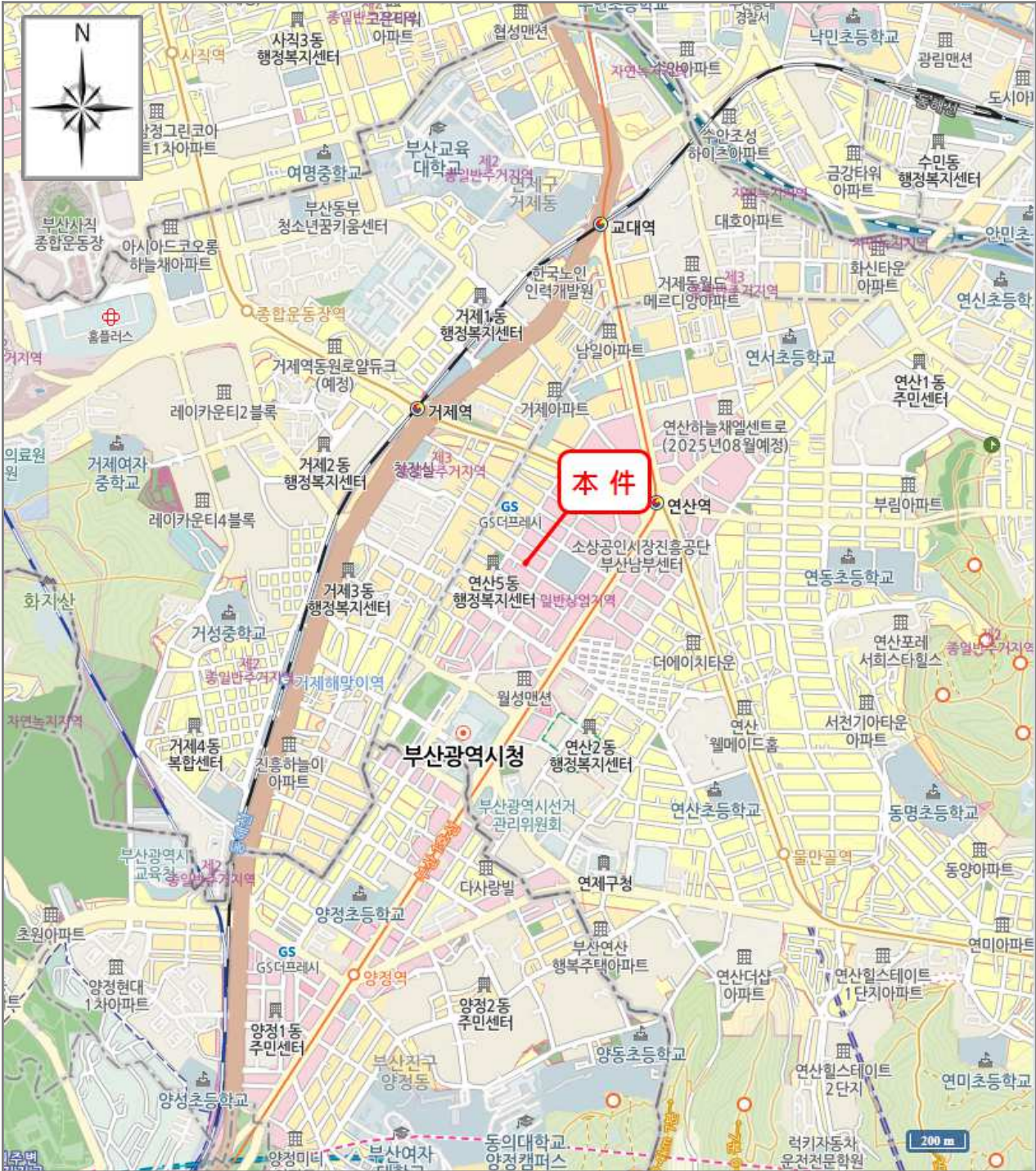
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 해당사항 없음.

광역위치도

소재지	부산광역시 연제구 연산동 1299-31 프라임빌 제5층 제501호
-----	--------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

위 치 도

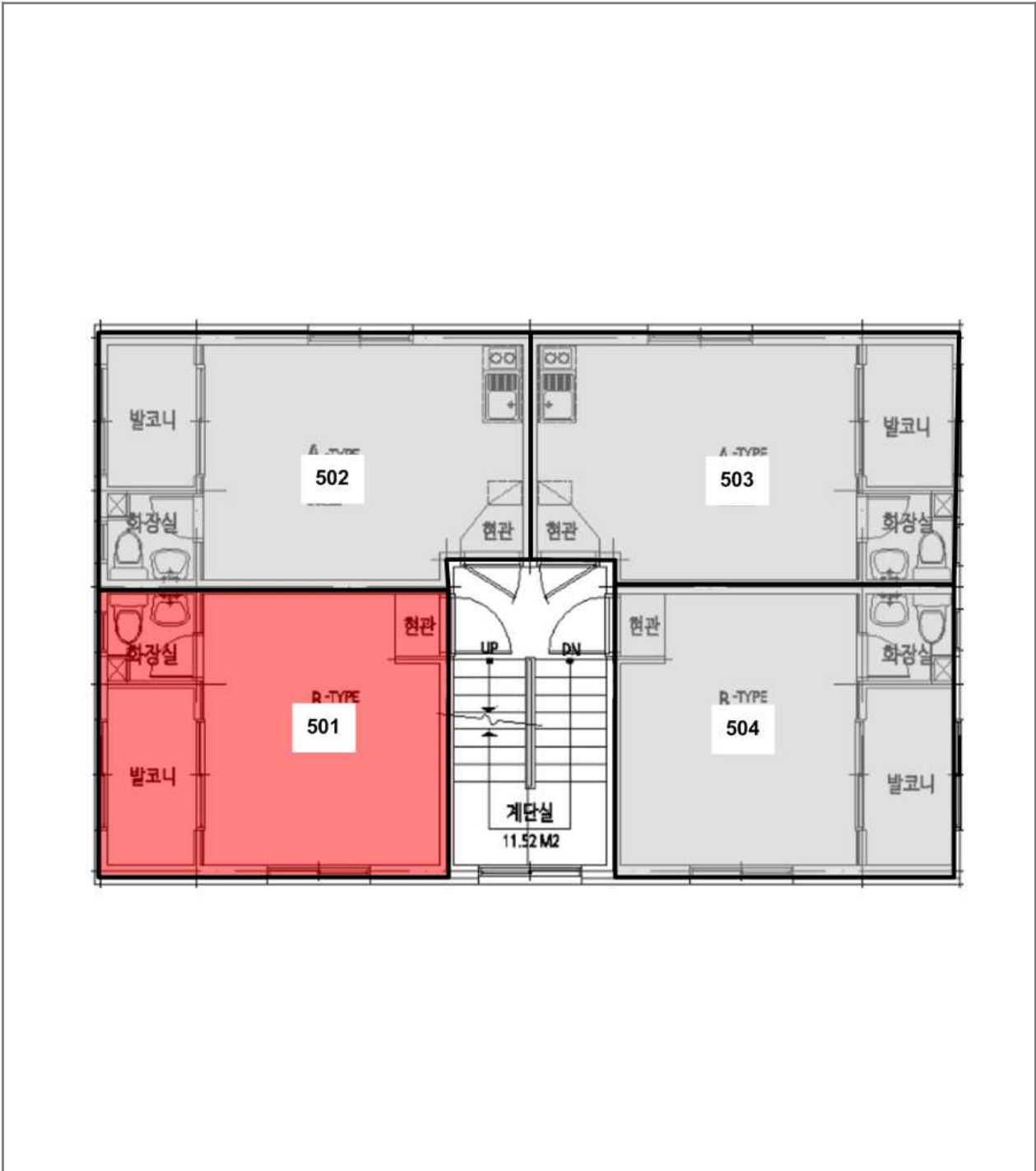
소재지	부산광역시 연제구 연산동 1299-31 프라임빌 제5층 제501호
-----	--------------------------------------



[범 레]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
---------	-------	--------	--------

호 별 배치도

소재지	부산광역시 연제구 연산동 1299-31 프라임빌 제5층 제501호
-----	--------------------------------------



사 진 용 지

소재지

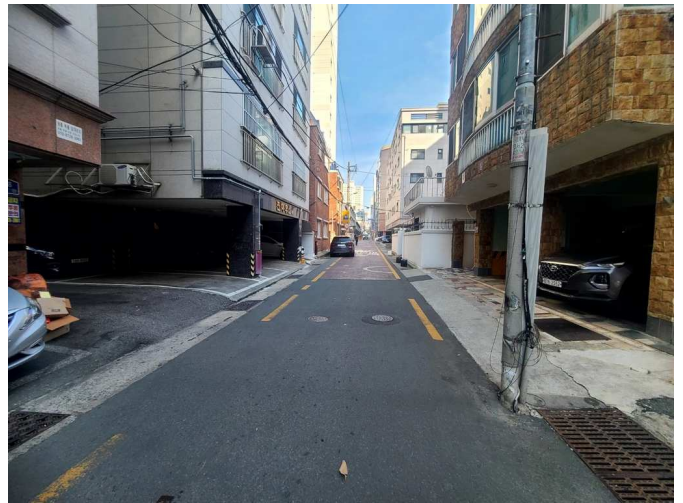
부산광역시 연제구 연산동 1299-31



본건



공동 출입문



주위환경