

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 푸른주택개발 주식회사  
소유물건(2024타경57721)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 정유나

감정평가서번호: B240605

부일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박찬일

(인)

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 정유나		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	푸른주택개발 주식회사 (2024타경57721)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.28	2024.06.25 ~ 2024.06.28	2024.06.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물 (아파트)	1세대  이	구분건물 (아파트)  하	1세대  여	-  백	155,000,000
	합계					₩155,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 1191번지에 소재하는 비룡벨로스텔라 5층 506호로서, 부산지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령과 제반 감정평가이론 등에 의하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

1)기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

\*감정평가에 관한 규칙 제2조 1호: "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 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 가액을 말한다.

\*제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

2)기준시점: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 6월 28일임.

\*감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항: 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3)실시기간 및 내용: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2024년 6월 25일 ~ 2024년 6월 28일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사 하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가의 방식

\*감정평가에 관한 규칙 제11조: 감정평가는 다음 각 호의 감정평가 3방식에 따른다.

1. 원가방식: 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 법 제3조제1항 본문에 따른 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있다.

방식	원리	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

## 6. 감정평가방법의 적용

1)본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

\*감정평가에 관한 규칙 제2조의 7호: “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2)본건 구분건물의 시산가액은 인근지역내 동류 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격과 제반 입지조건, 주위환경, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

\*감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가): 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 7. 기타

- 1)구조, 면적 등은 제시목록 등에 의하였음.
- 2)귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물가액을 배분하여 명세표상에 부기하였으므로 참조바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 영도구 동삼동 1191 (도로명주소: 부산광역시 영도구 중리북로21번길 10)				
건물명	비룡벨로스텔라				
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(슬라브)지붕 12층 내 5층 506호				
용도	공동주택 (아파트)	단지규모	1개동 44세대	사용승인일	2019-04-18
기 호	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유+공유 (㎡)	공시가격 (2024년)
1	5/506	53.0435	38.5893	(통칭22.4평형)	₩104,000,000

### 3. 비교사례의 선정

1)인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례 [출처: 국토부 실거래자료]

기 호	비룡벨로스텔라 (동삼동) 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	7/706	53.0435	165,000,000 (@3,111,000)	2019-04-18	2024.02.24	적용
#2	3/306	53.0435	148,000,000 (@2,790,000)		2023.04.24	적용

### 2)비교사례의 선정

상기 거래사례 전부(#1~#2)를 사례로 채택하여 비교사례로 선정하여 비준함.

### 4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

<부산광역시 영도구 아파트 매매가격지수 활용>

한국부동산원이 매월 발표하는 ‘부산광역시 영도구 아파트 매매가격지수’ 에 의거 시점수정 함. [출처:한국부동산원]

사례	사례의 거래일 지수	평가기준일 지수	시점수정치 산정
#1	88.9(2024년 01월)	87.5(2024년 05월)	87.5/88.9 = 0.98425
#2	88.0(2023년 03월)	87.5(2024년 05월)	87.5/88.0 = 0.99432

\*2024년 6월 이후는 미발표 상태이므로 2024년 5월지수를 적용함.

## 6. 가치형성요인비교

조건	비교항목	격차율 (1/#1)	격차율 (1/#2)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
호별요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	0.98 (층 열세)	1.02 (층 우세)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	-
가치형성요인 비교치		0.98	1.02

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

번호	비교 사례	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	본건 면적 (㎡)	사례 면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가격(원) 전유면적당 단가(원/㎡)
1	#1	165,000,000	1.00	0.98425	0.98	53.0435	53.0435	159,153,225	159,000,000 (@2,998,000)
	#2	148,000,000	1.00	0.99432	1.02	53.0435	53.0435	150,102,547	150,000,000 (@2,828,000)
시산가액 검토 및 결정			상기 두 사례로 산정한 가액을 참작하여 ₩155,000,000 (@2,922,000원/㎡) 으로 시산가액을 결정함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 가격참고자료

### 1. 거래사례

기호	비룡벨로스텔라 (동삼동) 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	7/706	53.0435	165,000,000 (@3,111,000)	2019-04-18	2024.02.24	적용
#2	3/306	53.0435	148,000,000 (@2,790,000)		2023.04.24	적용

### 2. 평가선례

기호	건물명(동삼동)	층/호수	전유면적(㎡)	평가가액(원)	단가(원/㎡)	평가기준일	비고
ㄱ	비룡벨로스텔라	3/306	53.0435	148,000,000	2,790,000	2023.07.03	자문
ㄴ	비룡벨로스텔라	5/505	53.0435	165,000,000	3,111,000	2024.03.08	경매
ㄷ	비룡벨로스텔라	4/405	53.0435	171,000,000	3,224,000	2024.01.24	경매

### 3. 시세수준

조사시점 현재 유사평형의 경우 층별 및 향별에 따라 전유면적 기준 270만원/㎡~300만원/㎡ 내외 수준으로 추정됨.

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

번호	건물명 (동삼동)	층/호수	면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
1	비룡벨로스텔라	5/506	53.0435	155,000,000	@2,922,000	-

### 2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 평가액을 ₩155,000,000으로 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 영도구 동삼동 비룡벨로스텔라 <도로명주소> 부산광역시 영도구 중리북로21번길 10	1191	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(슬 라브)지붕 12층 1층	75.0617		155,000,000	비준가액
				2층~6층	각층 418.3132			
				7층~8층	각층 403.5801			
				9층	268.2161			
				10층~12층	각층 193.4714			
				지1층	215.2951			
	1.동 소	1191	대	(내)	2,099.1			
	동 소	1191	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 5층 506호 1.소유권/대지권	53.0435 38.5893/2099.1	53.0435 38.5893		
					토지 건물	<가액배분> 46,500,000 108,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩155,000,000.-</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 영도구 동삼동 소재 부산체육고등학교 동측 인근에 위치하는 비룡 벨로스텔라 5층 506호로서, 부근은 아파트, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(슬라브)지붕 12층 건물 내 5층 506호로서,  
 -외벽: 몰탈위 페인팅 및 하부 하강석 붙임.  
 -내부: 벽지 도배 등  
 -창호: 샷시창호의 구조임.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 개별난방설비(도시가스), 승강기설비 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

남하향의 경사지대의 사다리형 유사토지로서, 공동주택의 부지임.

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 10m 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대 및 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

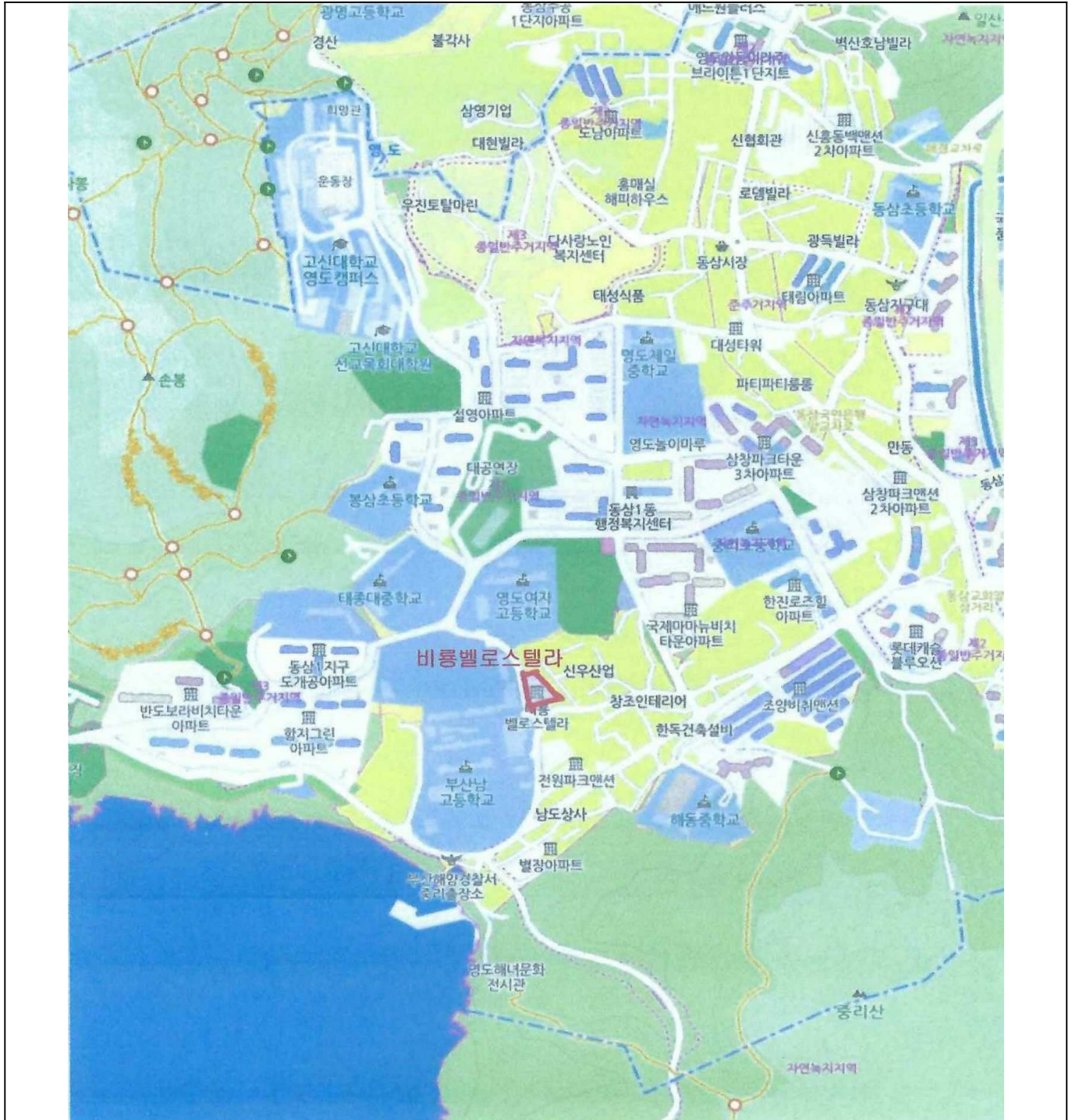
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기    타: 없음.

# 광역 위치도



소재지

부산광역시 영도구 동삼동 1191 비룡벨로스텔라 5층 506호

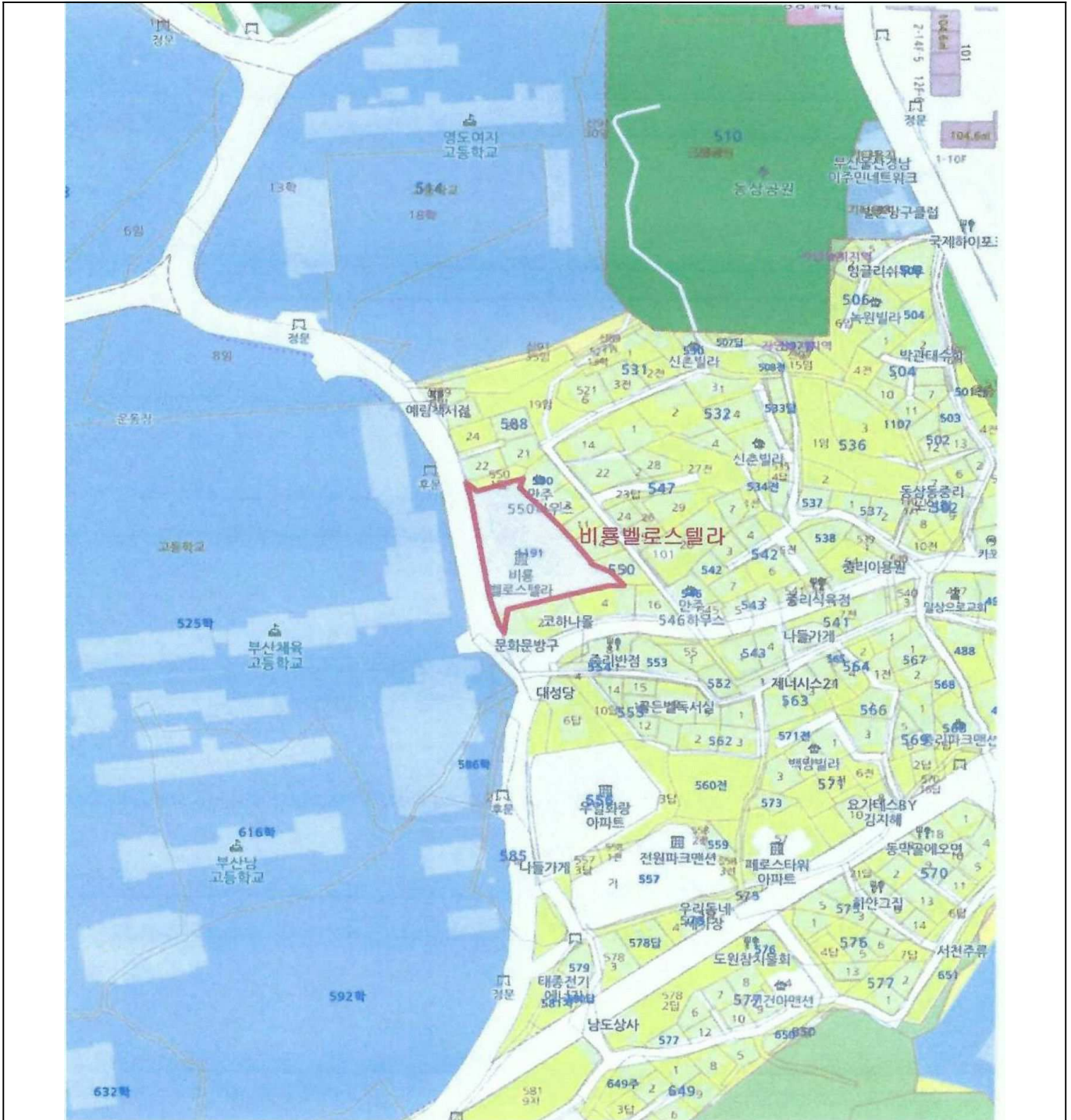


# 위치도



소재지

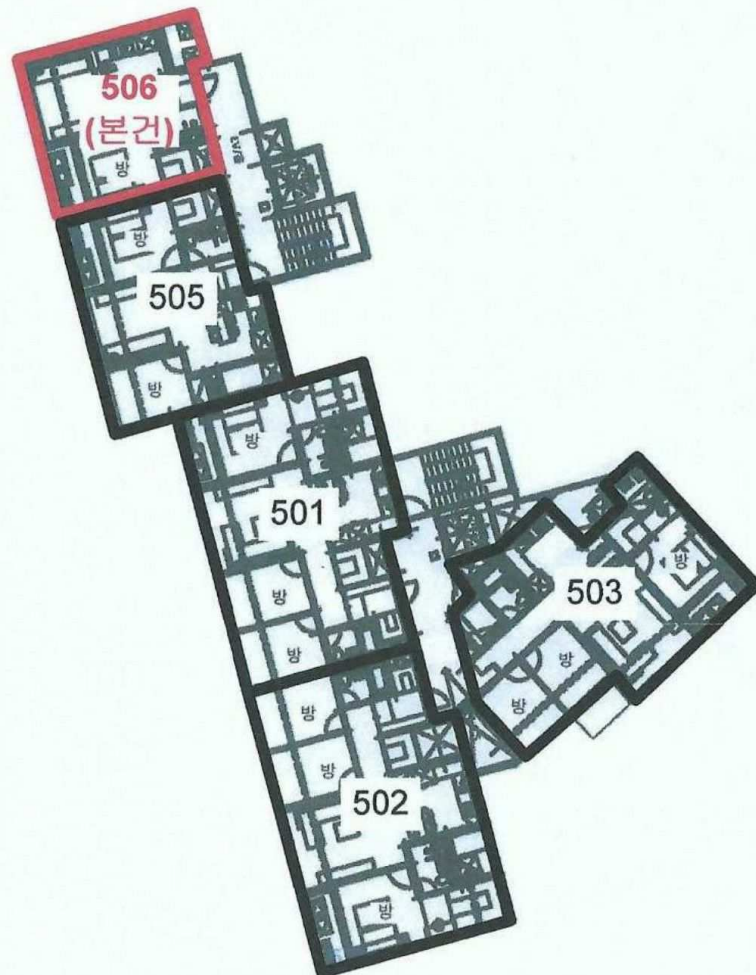
부산광역시 영도구 동삼동 1191 비룡벨로스텔라 5층 506호



# 건물개황도

(None Scale)

비룡벨로스텔라 5층 호별배치도







[ ]



[ : 5 506 ]