

감정평가서

건명	김현숙 소유물건(2025타경21564)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	헤림250311-6105-01

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

헤림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	육천사백만원정 (₩64,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	김현숙 (2025타경21564)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.20	2025.03.17 ~ 2025.03.20	2025. 03. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	공동주택	1개호	공동주택	1개호	-	64,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩64,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 중구 보수동1가 소재 '보수초등학교' 남동측 인근에 위치하는 태광스카이빌라 지하1층 102호에 대한 부산지방법원의 경매목적 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.20.일자로 함.

4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

- 1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 중구 보수동1가 60-54외 (도로명주소: 중구 보동길 7)				
건물명, 층, 호수	태광스카이빌라 지하1층 102호				
용도	공동주택	사용승인일		2000.10.20	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	35.22	13.5386	48.7586	10.965	29,200,000

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	보수동1가 146-111외	나웅하이빌	2/202	59.67	23.2625	123,000,000 @2,061,337	등기부 KAIS	2024.09.01
								2003.04.28

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 중부산권 연립다세대 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	96.8	96.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	98.3	98.1	98.0	97.9	97.7	97.6	97.5	97.5	97.4	97.2	97.0	96.9
2023년	101.1	100.7	100.4	100.2	99.9	99.7	99.5	99.4	99.3	99.0	98.8	98.4

연립다세대

지역 : 부산 중부산권(24.09.01~25.03.20)

거래시점 : 2024.09.01, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.20, 2025년02월 지수를 적용 함

2024.09.01 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 97.5

2025.03.20 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.7

시점수정치 : $96.7/97.5 \approx 0.99179$

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사례	대상	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근에 위치하여 외부요인 대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	노후도 면에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.90	본건은 사례 대비 위치별효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.882	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
123,000,000	1.00	0.99179	0.882	35.22 /59.67	63,507,751	64,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 총별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 1,800,000 (원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	---

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
보수동1가 146-70외	삼일빌라 (현청)	2/202	40.35	13.07	50,000,000 @1,239,157	2024.11.10 (1996.07.25)
보수동1가 146-111외	나웅하이빌	2/202	59.67	23.2625	123,000,000 @2,061,337	2024.09.01 (2003.04.28)
보수동1가 60-230	대양빌라 (현청)	3/201	59.81	38.75	97,000,000 @1,621,802	2024.07.15 (2000.04.28)
보수동1가 116-38외	남경빌라	1/101	36.715	15.11	63,000,000 @1,715,919	2024.04.04 (2007.07.03)
보수동1가 146-81외	태광빌리지	5/502	59.99	21.77	115,000,000 @1,916,986	2023.10.10 (2000.05.13)
보수동1가 62-12	환경주택	1/101	32.219	14.775	70,000,000 @2,172,631	2023.03.20 (1999.07.14)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 전유면적당(원/㎡) (낙찰가, 낙찰율)	기준시점 (사용승인일) 낙찰일
보수동1가 146-34	동건빌라	1/101	12.26	5.43	경매	21,000,000 @1,712.887 -	2024.10.29 (1997.01.23) -
보수동1가 60-95	에덴그린빌라 C동(현청)	1/101	38.25	15.30	경매	54,000,000 @1,411,765 -	2024.07.12 (1999.04.30) -
보수동1가 146-17	해돋이보수빌라 (현청)	1/101	90.28	60.65	조세	120,000,000 @1,329,198 -	2023.12.28 (1984.05.18) -
보수동1가 11638외	남경빌라	2/202	25.16	14.73	공매	60,000,000 @2,384,378 -	2023.12.11 (2007.07.03) -
보수동1가 60-130	태광하이츠빌라 A동	1/102	40.84	14.05	경매	62,000,000 @1,518,119 -	2023.09.04 (1998.12.23) -
보수동1가 60-32	중보빌라10차 B동(현청)	3/301	59.10	20.85	경매	150,000,000 @2,538,071 -	2022.06.13 (2001.04.11) -

4. 『집합건물/다세대』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	중구		보수동1가	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	55.73%	53.03%	6	0%	0
6개월 평균	51.60%	50.06%	2	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 64,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 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 중구 보수동1가 [도로명주소] 부산광역시 중구 보동길 7	60-54 태광스카 이빌라	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 지하1층 1층 2층 / 5층			64,000,000	비준가액
						105.66		
						124.39		
						105.66		
						/		
2	"	60-54	대		144.6			
	"	60-116	대		1.6			
				(내) 철근콘크리트조 지하1층 102호	35.22	35.22		
				1 소유권 대지권	10,965 144.6x----- - 144,600	10,965		
							배분내역	
							토 지 :	38,400,000
							건 물 :	25,600,000
합 계							₩64,000,000.-	
			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 중구 보수동 소재 '보수초등학교' 남동측 인근에 위치하는 태광스카이빌라 지하1층 102호로서, 부근은 공동주택 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 지하1층 102호로서(사용승인일:2000.10.20),

외벽: 타일붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,
내벽: 벽지도배 등 마감,
창호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서하향 완경사지내 2필일단의 부정형 토지로서 공동주택 부지로 이용 중임.

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

동측으로 약 6미터 폭의 아스팔트 포장도로, 서측으로 2~3미터 폭의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(3-59호선)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-03-11)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

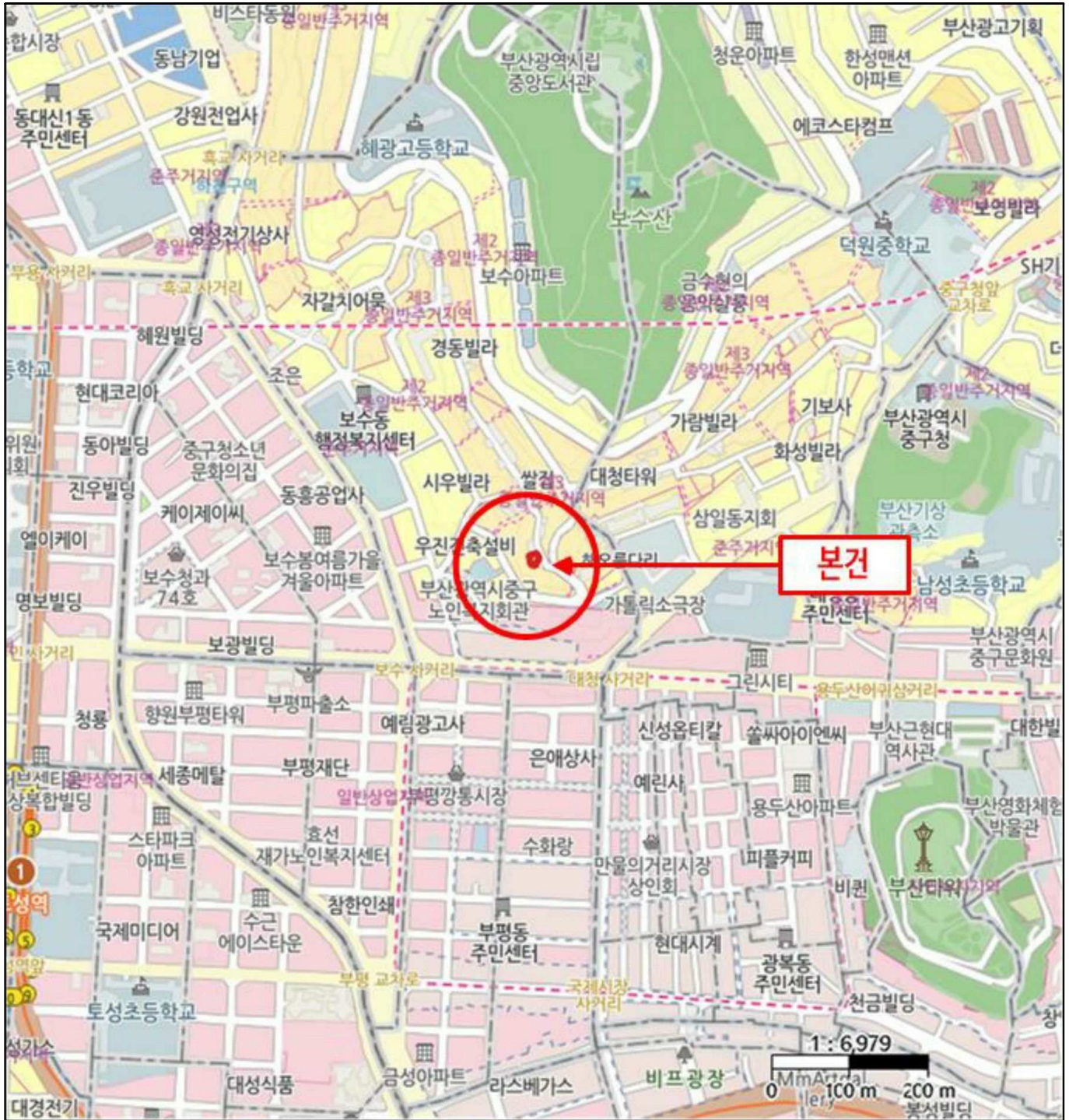
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,
기타 : 없음.

위 치 도



소재지	부산광역시 중구 보수동1가 60-54 태광스카이빌라 지하1층 102호
-----	--

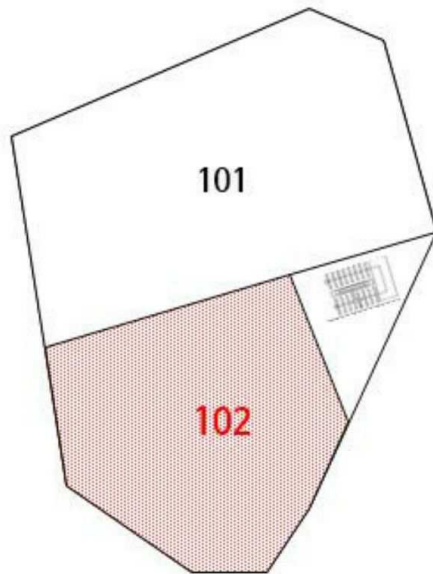


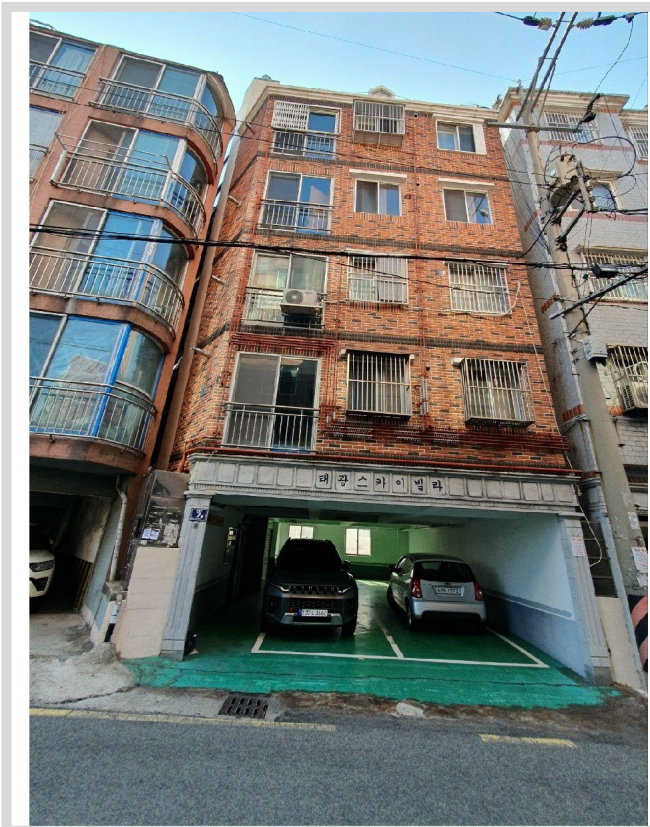
건 물 개 황 도



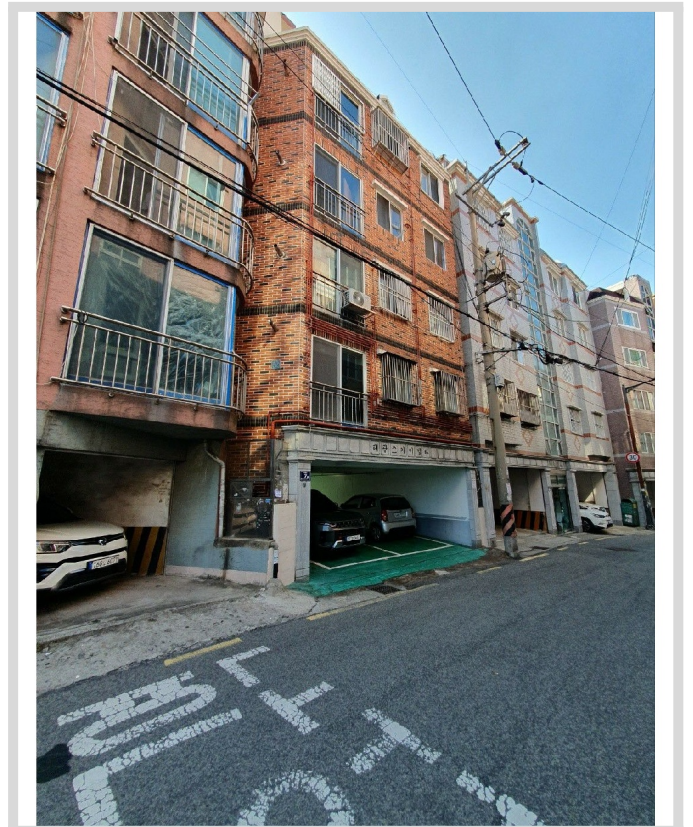
[태광스카이빌라 지하1층 호별배치도]

Non - scale





- ()



- ()

