

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 한진석 소유물건(2025타경4294)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

감정서번호 : 국제2502-10

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  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박종만

(인)

감정평가액	일천칠백삼십만원정(₩17,300,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	한진석 (2025타경4294)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.20	2025.02.19 ~2025.02.20	2025.02.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	건물	12평x2/11	건물	7.21	일괄	17,300,000
토지	188x364/72380	토지	11.57			
토지	2000x2220/440000					
토지	63x980/194040					
토지	46x168/35420					
	이	하	여	백		
	<b>합 계</b>				<b>₩17,300,000</b>	

# 토지 및 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
5	부산광역시 해운대구 재송동	179-73, 179-40, 179-39, 179-74	주택	철근콘크리트 시멘트 기와지붕 2층				
	비16호 조표제 40451-3호			1층	79.34			
				2층	79.34			
	[도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 61번길32							
	1. 부산광역시 해운대구 재송동	179-73	대		188			
	2. 동 소	179-40	대		2,000			
	3. 동 소	179-39	대		63			
	4. 동 소	179-74	대		46			
				(내) 철근콘크리트조 시멘트 기와지붕 2층 비16호 조표 40451-3호	2			
				1.공유지분	39.67x- 11 364 ---	7.21 11.57	17,300,000	비준가격  한진석 지분
				72,380				

## 토지 및 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				2.공유지분	2,220 ----- 440,000			
				3.공유지분	980 --- 194,040			
				4.공유지분	168 --- 35,420			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 13,840,000 3,460,000	
	합 계						₩17,300,000.-	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 '신재초등학교' 북동측 인근에 위치하고 있는 주택(연립주택) 2층 비16호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

### 3. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 기준시점 현재 경제적 가치를 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항에 의하면 토지와 건물의 일괄 감정평가는 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간 등

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.20.임.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 조사내용 등

실지조사 실시기간은 2025년 2월 19일~2025년 2월 20일이며, 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 부득이 인근 유사 부동산, 외부관찰 및 탐문 내용 등을 기초로 하여 통상적인 상태의 구조 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 구조, 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 필히 확인하는 등 각별한 유의가 요망됨.

### 6. 그 밖의 사항

본건은 공부(등기사항전부증명서)상 토지 및 건물로 별도로 등기되어 있으며 토지는 대지권 등기가 아닌 토지의 공유지분 등기로, 건물은 집합건물(구분건물)이 아닌 일반건축물 등기로 각각 되어 있으나 현황은 '2층 비16호'로 사실상 구분건물(집합건물)의 성격을 띠고 있으므로 토지의 공유지분과 건물의 공유지분을 일체로 하여 일괄평가하였는 바 유의가 요망됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 해운대구 재송동 179-73 외 3필지 [도로명주소 : 부산광역시 해운대구 해운대로61번길32]]				
건물명, 층, 호수		2층 비16호				
용도		주택		사용승인일		1974.12.27
기호	층호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	2층 비16호	39.67	-	-	63.65	-

※한진석 지분 11분의 2

#### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	전용면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
									사용승인일
1	재송동 179-39 외3필지	주택 비	2 /1*	39.67	63.65	108,000,000	2,722,460	등기사항 전부 증명서	2023.11.04
									1974.12.27
2	재송동 179-39 외3필지	주택 에이	2 /2*	39.6	63.65	115,000,000	2,898,916	등기사항 전부 증명서	2020.07.06
									1974.12.27

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건 인근에 소재하고 본건과 물적유사성이 높으며 비교적 최근에 거래되어 사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되는 '기호1'을 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000)

### 5. 시점수정

(1) 연립다세대 매매가격지수 (2021.06 = 100.0, 부산광역시)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	99.3	99.0	98.6	98.1	97.5	97.1	96.8	96.5	96.4	96.2	96.0	95.9
2024년	95.8	95.7	95.5	95.4	95.2	95.1	94.9	94.6	94.5	94.4	94.2	94.1
2025년	93.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※한국부동산원 연립다세대 매매가격지수에 의하였음.

(2) 시점수정치

비교사례 거래당시 가격지수	본건 기준시점 가격지수	시점수정치
96.2(2023.10)	93.8(2025.01)	$93.8/96.2 \approx 0.97505$

※거래시점 : 2023.11.04, 2023년10월 지수를 적용함.

※기준시점 : 2025.02.20, 2025년01월 지수를 적용함.

(3) 결정

부산광역시 동부산권 연립다세대 매매가격지수는 본건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 적용함.(0.97505)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례의 외부요인은 대등한 수준임.
	교육시설 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	1.00	본건과 사례의 내부 요인은 대등한 수준임.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건(2층)과 사례(2층)의 층별 효용 등은 대등한 수준임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	본건은 사례 대비 관리상태(내부 내장재 탈락 및 누수 여부 등) 에서 약 10% 정도 열세함.
누 계		0.900		$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00$ =0.900

### 7. 비준가격

기 호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격	결정가격	비고
1	108,000,000	1.000	0.97505	0.900	39.67/39.67	94,774,860	95,000,000 x2/11 ≒17,300,000	전유면적 기준단가 2,394,757원/㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격자료

#### 1. 인근 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 유사 부동산의 정상적인 가격수준(인근 부동산중개업소 탐문결과)

2025.02.20.현재	2,200,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외 (전유면적 기준)
---------------	---

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점
								사용승인일
재송동 1041-3	금호 아파트	101동 3/ 30*	59.955	20.7	경매	2,552,127	153,000,000	2024.04.30
								2000.09.20
재송동 1147-3	해강소라	1 /10*	59.88	25.16	경매	2,672,011	160,000,000	2022.11.15
								1993.12.07

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 기호(1) 감정평가액 : 17,300,000원 (한진석 지분 2/11)

#### 2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준) 및 인근지역 내 유사부동산의 가격 변동 추이 등을 종합적으로 고려해 보건대 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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 재송동 소재 '신재초등학교' 북동측 인근에 위치하고 있는 주택(연립주택) 2층 비16호로서, 인근 주변은 공동주택·단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통수준임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통 사정은 무난한 편임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트조 시멘트 기와지붕 2층 건물 내 2층 비16호로서,

- 외벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감 및 치장타일 붙임 등
- 내벽 : 시멘물탈위 벽지 마감 또는 페인팅 마감 등
- 창호 : 샷시창 구조임.

**(4) 이용상태**

연립주택임.(기준시점 현재 공실상태임)

**(5) 설비내역**

급·배수설비 및 위생설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

4필지 일단의 부정형의 토지로서 인근지세는 남서하향의 완경사를 이루고 있으며, 주상용 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북서측으로 왕복2차선 포장도로(해운대로61번길)와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1,3,4) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(상대보호구역(신재초등학교))(교육환경 보호에 관한 법률)

기호2 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),

# 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) |          |

상대보호구역(상대보호구역(신재초등학교))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(신재초등)〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.

**(9) 공부와의 차이**  
없음.

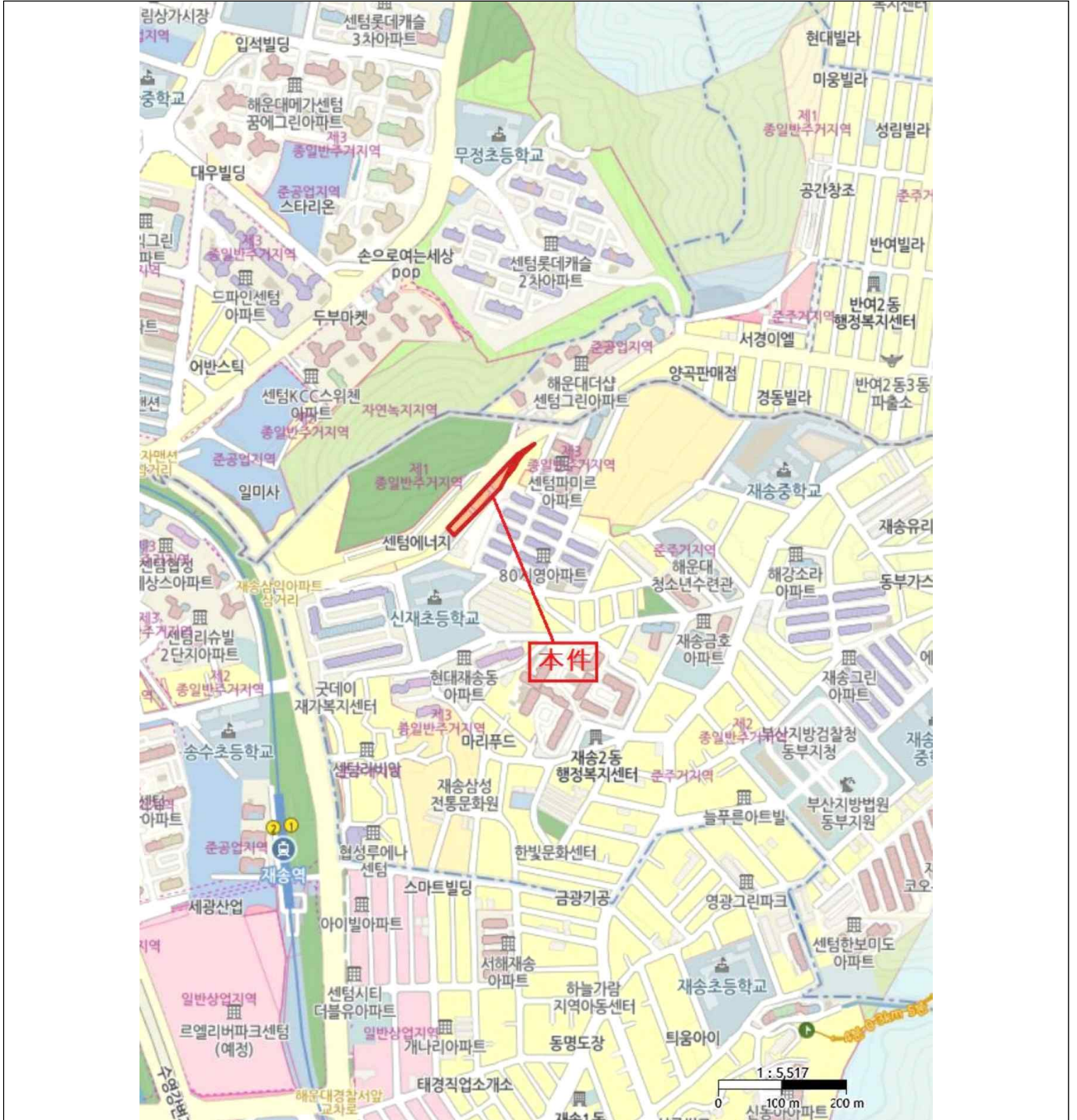
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- ① 임대관계 : 미상
- ② 본건은 기준시점 현재 공실로서 외부관찰 결과 천정 부분 누수 흔적 및 벽체 파손 등 관리상태가 매우 불량한 편이므로 유의가 요망됨.
- ③ 본건은 한진석 지분만의 평가이므로 유의가 요망됨.
- ④ 본건에 부합된 부합물(다용도실) 성격을 띠는 부분은 본건에 포함하여 평가하였음.

# 광역 위치도



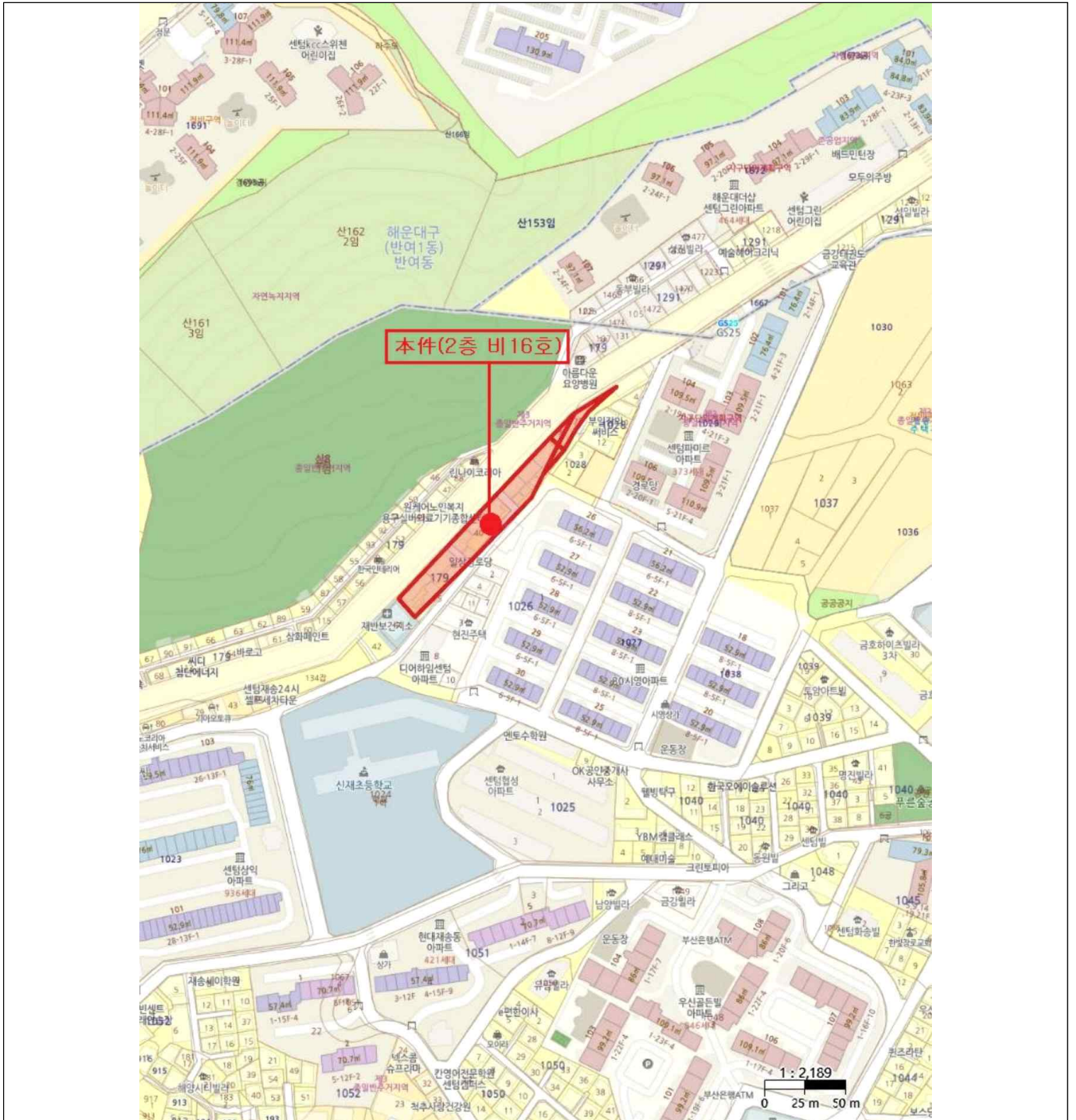
<b>소재지</b>	부산광역시 해운대구 재송동 179-73 외 3필지 2층 비16호
------------	-------------------------------------



# 위 치 도



**소재지** 부산광역시 해운대구 재송동 179-73 외 3필지 2층 비16호

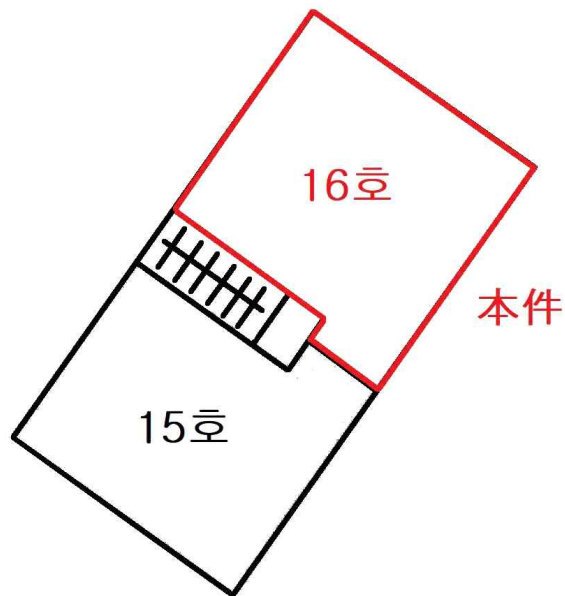


# 내 부 구조 도

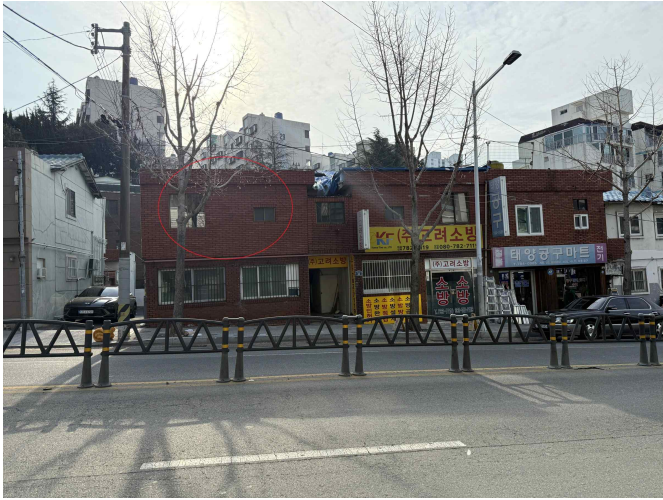


소재지	부산광역시 해운대구 재송동 179-73 외 3필지 2층 비16호
-----	-------------------------------------

## 비 2층 호별배치도



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 출입문 전경



본건 후면 전경



인근 주변 전경