

# 감정평가서

건명	황성일 소유물건(2025타경5192)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정서번호	헤림250429-6105-02

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

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	구역이천이백만원정 (₩922,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	황성일 (2025타경5192)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.12	2025.05.07 ~ 2025.05.12	2025. 05. 12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	922,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩922,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 수영구 민락동 소재 '민락어민활어직판장' 북동측 인근에 위치하는 이편한세상오션테라스1단지 102동 7층 702호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적에 의한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.12.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 가

## 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

- 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 수영구 민락동 780 (도로명주소 : 수영구 광안해변로326번길 10)				
건물명, 층, 호수	이편한세상오션테라스1단지 102동 7층 702호				
용도	공동주택(아파트)		사용승인일		2020.01.16
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	114.932	93.6459	208.5779	37.2626	567,000,000

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 103동	11/1102	114.932	37.2626	930,000	등기부 KAIS	2024.07.29
								2020.01.16

#### (2) 비교사례의 선정

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

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 수영구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	87.8	87.8	87.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	88.9	88.5	88.0	87.5	87.5	86.8	86.8	87.2	87.7	87.8	87.7	87.7

## 아파트

지역 : 부산광역시 수영구(24.07.29~25.05.12)

거래시점 : 2024.07.29, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.12, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

2024.07.29 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 86.8

2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 87.8

시점수정치 :  $87.8/86.8 \approx 1.01152$

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

개 별 요 인			격차율		비 고
요 인	조 건	항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	1.00	동일단지로 외부요인 대등함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등			
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등			
	행정적조건	행정상의 규제정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타			
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	1.00	동일단지로 건물요인 대등함.
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등			
	공용시설	주차시설, 현관시설 등			
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등			
기타 요인	층별·위치 별 ·향별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별효용(11층:7층) 에서 열세함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용			
		일조, 채광의 정도 등 위치별 효용			
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도			
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등			
		주차장 등에 대한 전용 사용권			
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기			
누 계			0.980		

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
930,000,000	1.00	1.01152	0.980	114.932 /114.932	921,899,328	922,000,000

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 8,000,000 (원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	---

### 2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당(원/㎡)	거래시점
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 103동	15/1501	84.9766	27.551	660,000,000 @7,766,752	2025.04.09
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 103동	25/2501	84.9766	27.551	730,000,000 @8,590,499	2025.02.15
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 102동	2/202	114.932	37.2626	793,000,000 @6,899,732	2024.10.28
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 103동	5/501	84.9766	27.551	655,000,000 @7,707,913	2024.09.03
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 102동	11/1101	84.9766	27.551	670,000,000 @7,889,081	2024.08.11
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 102동	11/1102	114.932	37.2626	930,000,000 @8,091,741	2024.07.29
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 104동	6/601	84.9766	27.551	675,000,000 @7,947,955	2024.07.27

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (낙찰가) (낙찰가율%)	기준시점 (낙찰일)
민락동 781	이편한세상 오션테라스2단지 201동	3/301	84.98	25.78	경매	607,000,000 -	2024.11.11 -
민락동 783	이편한세상 오션테라스3단지 301동	14/1403	114.98	43.35	경매	974,000,000 -	2024.02.26 -
민락동 781	이편한세상 오션테라스2단지 202동	13/1301	84.97	25.78	경매	730,000,000 -	2024.01.25 -
민락동 783	이편한세상 오션테라스3단지 301동	14/1403	114.98	43.351	경매	974,000,000 (920,111,000) (94%)	2024.07.26 (2025.04.22)
민락동 780	이편한세상 오션테라스1단지 101동	16/1601	84.978	27.551	경매	720,000,000 (701,999,000) (97%)	2024.01.01 (2025.02.03)

## 4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	수영구		민락동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	79.77%	78.20%	82	86.98%	17
6개월 평균	78.86%	79.35%	47	85.10%	9

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 922,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준 가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1  1)	부산광역시 수영구 민락동  [도로명주소] 부산광역시 수영구 광안해변로 326번길 10	780  이편한 세상 오션 테라스 1단지 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층								
						지2층	44.3435					
						지1층	44.3435					
						1층	54.3434					
						2층	360.267					
						/	/					
						16층	360.267					
						17층	233.7516					
						18층	231.0614					
						/	/					
						21층	231.0614					
						22층	126.8106					
						23층	126.8106					
						24층	126.8106					
						"	780	대	(내) 철근콘크리트구조 7층 702호	9,003.7		
				1. 소유권 대지권	114.9320	114.932	922,000,000	비준가액				
					37.2626							
					-----	37.2626						
					9,003.7							
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>					
						<b>토 지 :</b>	<b>276,600,000</b>					
						<b>건 물 :</b>	<b>645,400,000</b>					
	<b>합 계</b>						<b>₩922,000,000.-</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 수영구 민락동 소재 '민락어민활어직판장' 북동측 인근에 위치하는 이편한세상오션테라스1단지 102동 7층 702호로서, 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건물내 7층 702호(사용승인일:2020.01.16.)로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내벽: 벽지마감 등 마감,  
창호: 샷시창의 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐재설비, 공동현관기, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방시설 등이 되어 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남서측으로 약 20미터 및 북서측으로 약 15미터, 남동측, 북동측으로 약 10미터 폭의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(2017-06-28)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 중점경관관리구역(2018-02-21).

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

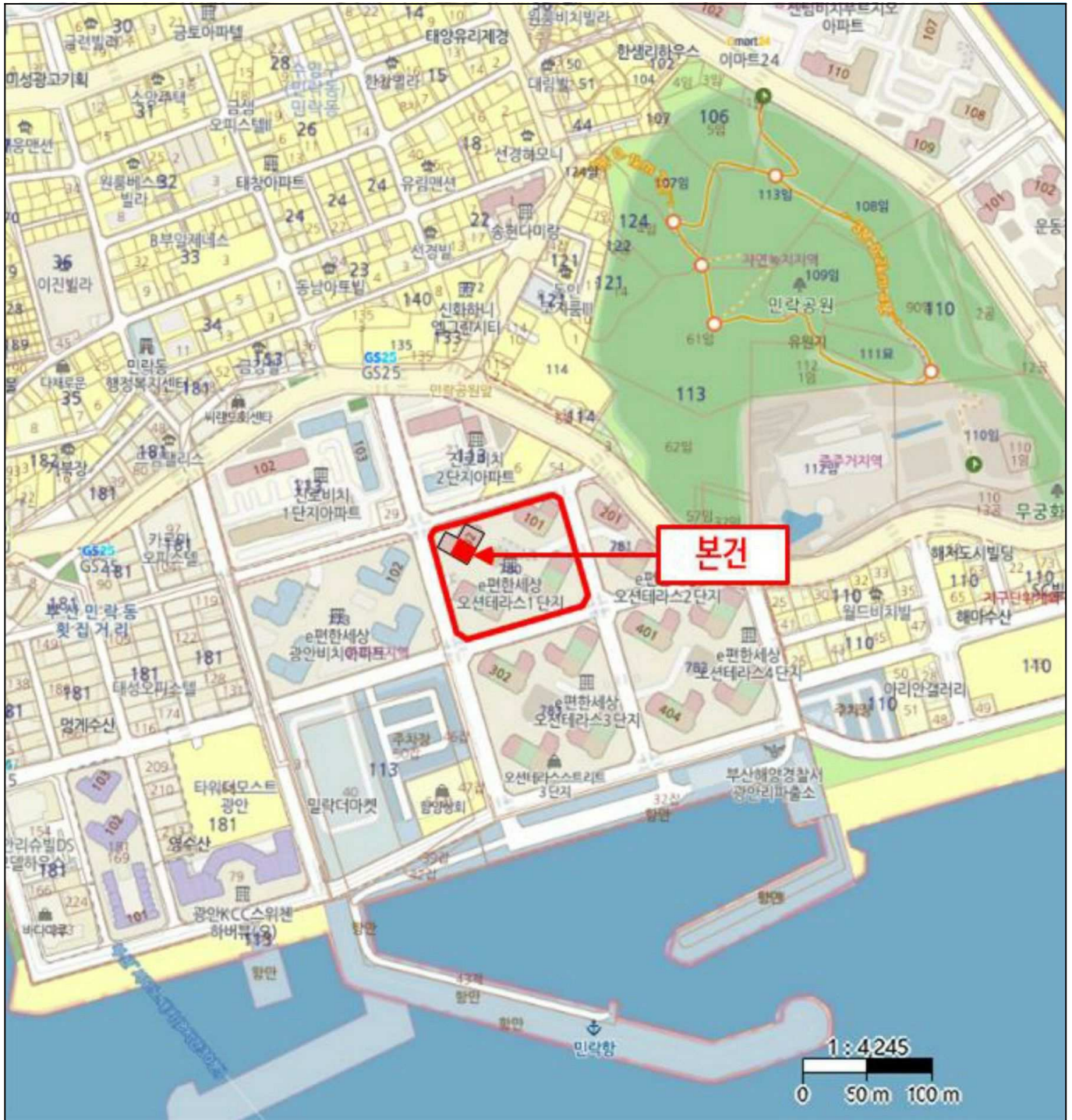
임대관계: 미상,  
기타: 없음.

# 위치도



소재지

부산광역시 수영구 민락동 780 이편한세상오션테라스1단지 102동 7층 702호

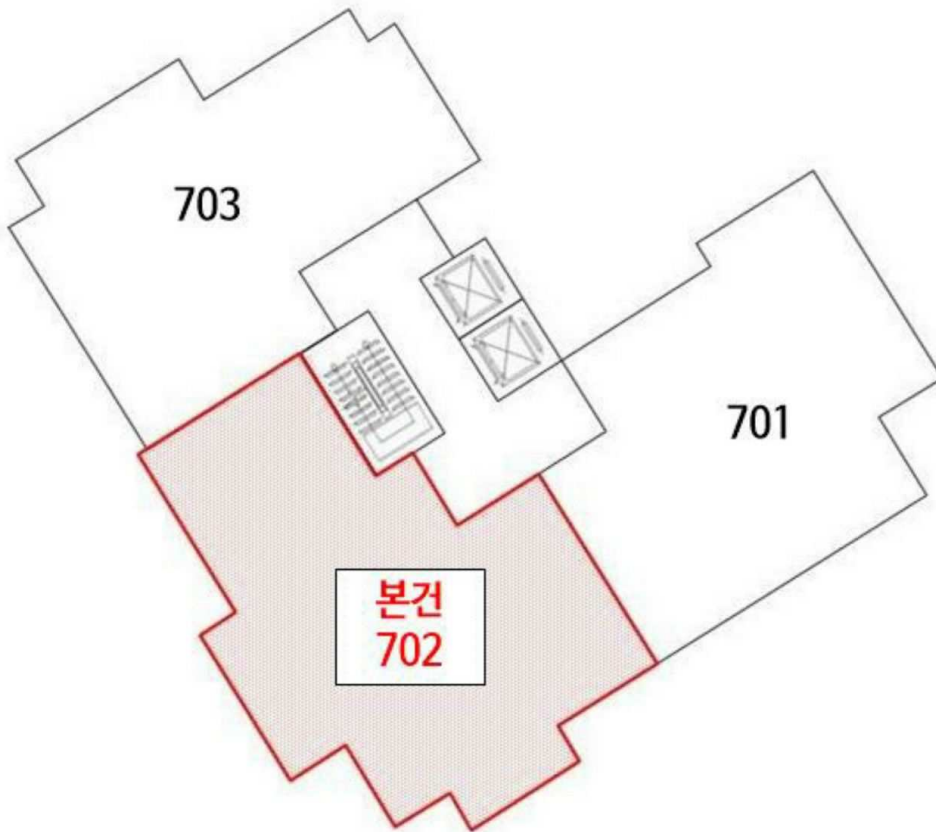


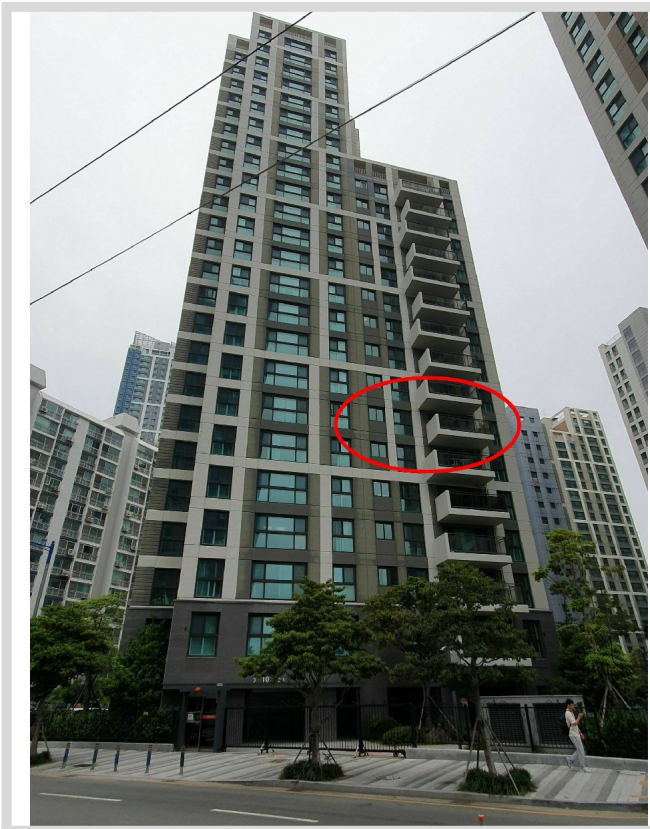
# 건 물 개 황 도



## [ 이편한세상오션테라스1단지 102동 7층 호별배치도 ]

Non - scale





- (                    ) )



- (                    ) )

