

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 엠케이하우징 소유물건  
(2024타경108805)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원  
사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: UNA24-08-1009



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

유엔에이감정평가사사무소



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김달수




(인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 엠케이하우징 (2024타경108805)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.03	2024.09.02 ~ 2024.09.03	2024.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	201,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩201,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 부산도시철도 3호선 '만덕역' 남동측 인근에 위치하는 구분건물 【 신만덕휴 제101동 제3층 제303호 】로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 강제경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	부산광역시 북구 만덕동 142번지 [도로명주소] 부산광역시 북구 덕천로307번길 31							
건물명 및 층·호수	신만덕휴 제101동 제3층 제303호							
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수 (지하/지상)
	대	제2종 일반주거지역	483	289.549	59.95	956.735	198.08	- / 5
	주구조		주용도		사용승인일		호수/세대수	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		공동주택(다세대주택) 및 업무시설(오피스텔)		2015-09-14		오피스텔 4호 / 다세대주택 10세대	

기호	건물명 동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	신만덕휴 제101동 제3층 제303호	다세대주택	72.787	13.163	85.95	43.391

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분 면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

'기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 03일자입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024-09-03일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 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 가액인 '시장가치'를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련 공부 및 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

### 2. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 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.

### 3. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 대상물건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 건물과 대지권인 토지를 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 관련법규에 의거 건물의 전유부분과 대지권은 일체성을 갖는 물건으로서 불가분의 관계에 있고 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀법원의 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 부기하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 기준시점으로부터 최근 4년간 대상물건의 공동주택 공시가격

기호	2021년	2022년	2023년	2024년
가	129,000,000	132,000,000	127,000,000	125,000,000

### 2. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적
							사용승인일
a	만덕동 142	신만덕휴 제101동 제3층 제304호	45.305	27.008	111,000,000	2,450,061	2024-05-03 공매
							2015-09-14
b	만덕동 142	신만덕휴 제101동 제3층 제301호	53.795	32.069	130,600,000	2,427,735	2023-04-29 법원경매
							2015-09-14
c	만덕동 142-1	신만덕휴 제102동 제5층 제502호	49.045	29.747	123,000,000	2,507,901	2024-08-22 법원경매
							2015-09-14

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기 호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	만덕동 142-1	신만덕휴 제102동 제5층 제502호	49.045	29.747	135,000,000	2,752,574	2023-02-23
							2015-09-14
#2	만덕동 142-1	신만덕휴 제102동 제3층 제303호	49.045	29.747	121,500,000	2,477,316	2023-03-22
							2015-09-14

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

### 4. 인근 유사부동산의 낙찰통계 분석

[대상기간: 2023.09.03~2024.09.02]

[출처 : 부동산태인]

구분		부산광역시			북구		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	62.52%	62.56%	140	61.09%	62.17%	12
6개월 평균	다세대	64.32%	62.26%	85	63.26%	62.60%	3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 비교 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 있는 거래사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

[출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	만덕동 142-1	신만덕휴 제102동 제5층 제502호	49.045	29.747	135,000,000	2,752,574	2023-02-23
							2015-09-14

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업을 의미합니다.

본건 기호	비교사례	사정보정	비고
가	#1	1.000	선정된 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

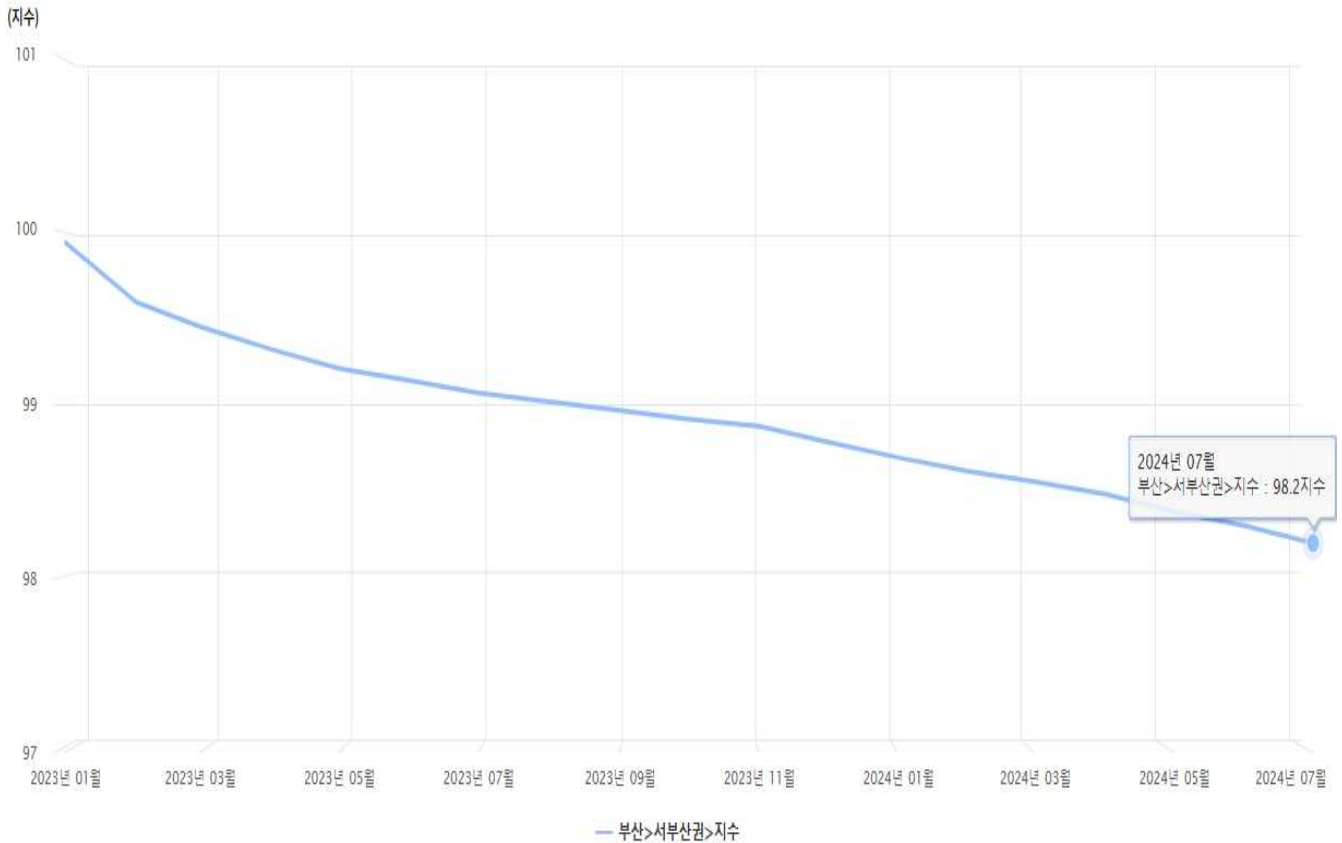
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 작업으로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 서부산권 연립다세대 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

### 가. 매매가격지수(연립다세대, 부산광역시 서부산권)

[출처 : 한국부동산원, 조사기준월: 2021.06=100]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정치의 결정

[출처 : 한국부동산원, 조사기준월: 2021.06=100]

본건 기호	비교 사례	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치	산출내역
가	#1	부산광역시 서부산권 (2023-02-23 ~ 2024-09-03)	연립다세대	<b>0.98298</b>	2023-02-23 매매 가격지수 (적용: 2023년 01월) : 99.9  2024-09-03 매매 가격지수 (적용: 2024년 07월) : 98.2  시점수정치 : $98.2/99.9 \approx 0.98298$

※ 거래시점 : 2023-02-23, 2023년 01월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024-09-03, 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 07월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### ◆ 본건기호(가) / 비교사례(#1)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성	본건은 비교사례와 동일 단지 내 소재하여 단지 외부요인은 대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례와 건물 내부요인에서 대체로 대등함.	1.00
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적이 수요성 등에서 우세함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.020</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	2,752,574	1.000	0.98298	1.020	2,759,840	72.787	200,880,452	<b>201,000,000</b>
합계	-								<b>201,000,000</b>

※ 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 "감정평가액결정에 참고한 자료"(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
가	신만덕휴 제101동 제3층 제303호	72.787	201,000,000	201,000,000	비준가액
합계	1개호	-	-	201,000,000	-

# 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 북구 만덕동  [도로명주소] 부산광역시 북구 덕천로307번길 31	142 신만덕휴 101동	다세대주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층						
							1층	22.125		
							2층	284.093		
							3층	250.957		
							4층	199.780		
			5층	199.780						
		부산광역시 북구 만덕동	142	대	제2종일반주거지역   (내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호  1 소유권대지권	483				
						72.787	72.787	201,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함 면적 : 85.95㎡)	
						43.391				
	483 × -----					43.391				
							483			
<b>토지 · 건물</b>										
<b>토 지 :</b>							80,400,000			
<b>건 물 :</b>							120,600,000			
<b>배분내역</b>										
<b>합 계</b>							<b>₩201,000,000.-</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

대상물건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 '백양중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 3호선 '만덕역'이 소재하는 등 제반 교통환경은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 제101동 내 제3층 제303호로서,  
(사용승인일: 2015-09-14)

- 외 벽: 석재 붙임 및 스톤코트 마감 등,
- 창 호: 새시창 구조입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

# 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

완경사지대 내 조성된 부정형의 토지로서, 다세대주택 및 오피스텔 부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로(덕천로307번길)에 접하고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-01), 고도지구(5층이하), 상대보호구역(백양중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

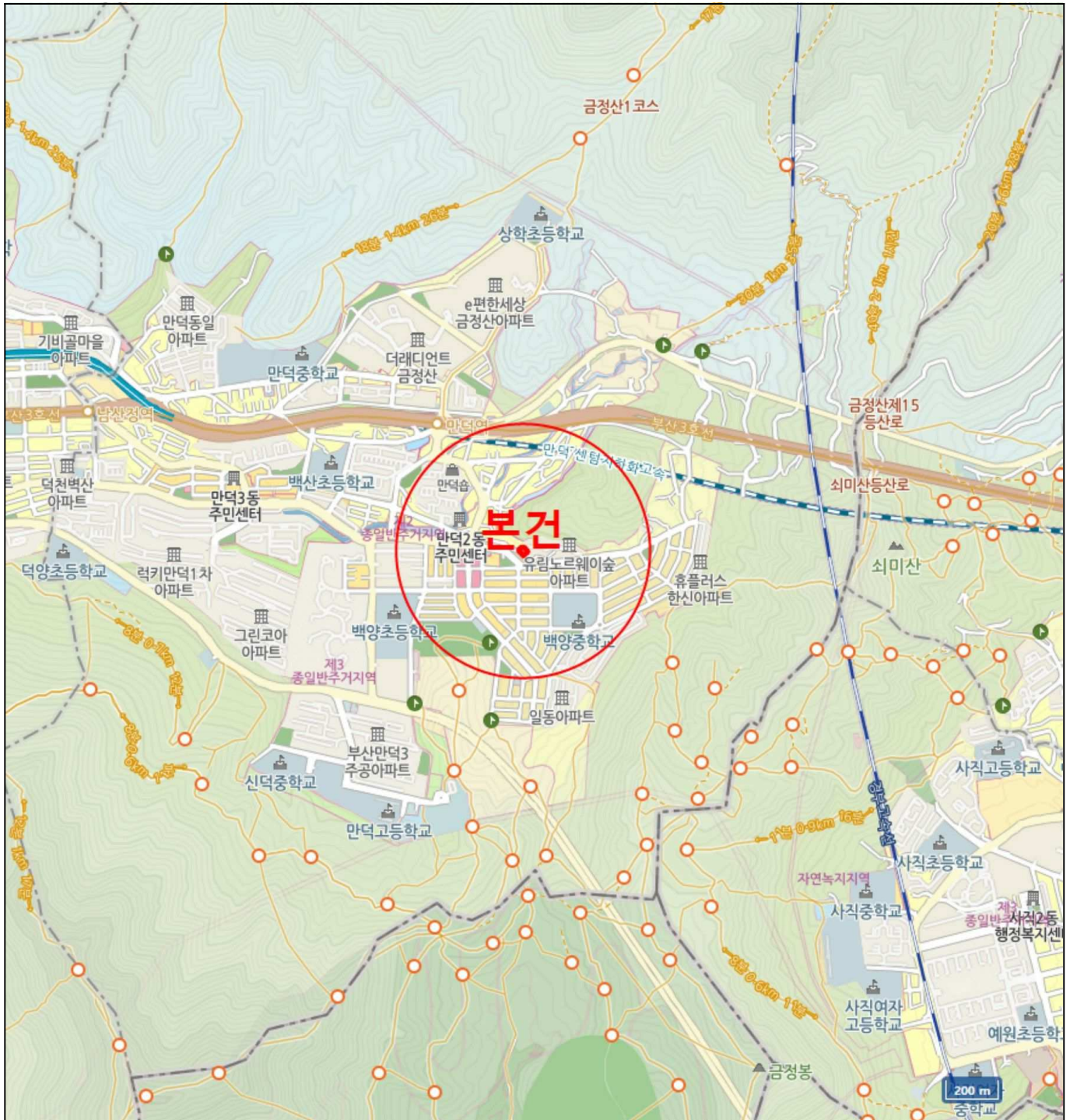
1) 임대관계: 미상입니다.

2) 기     타: 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



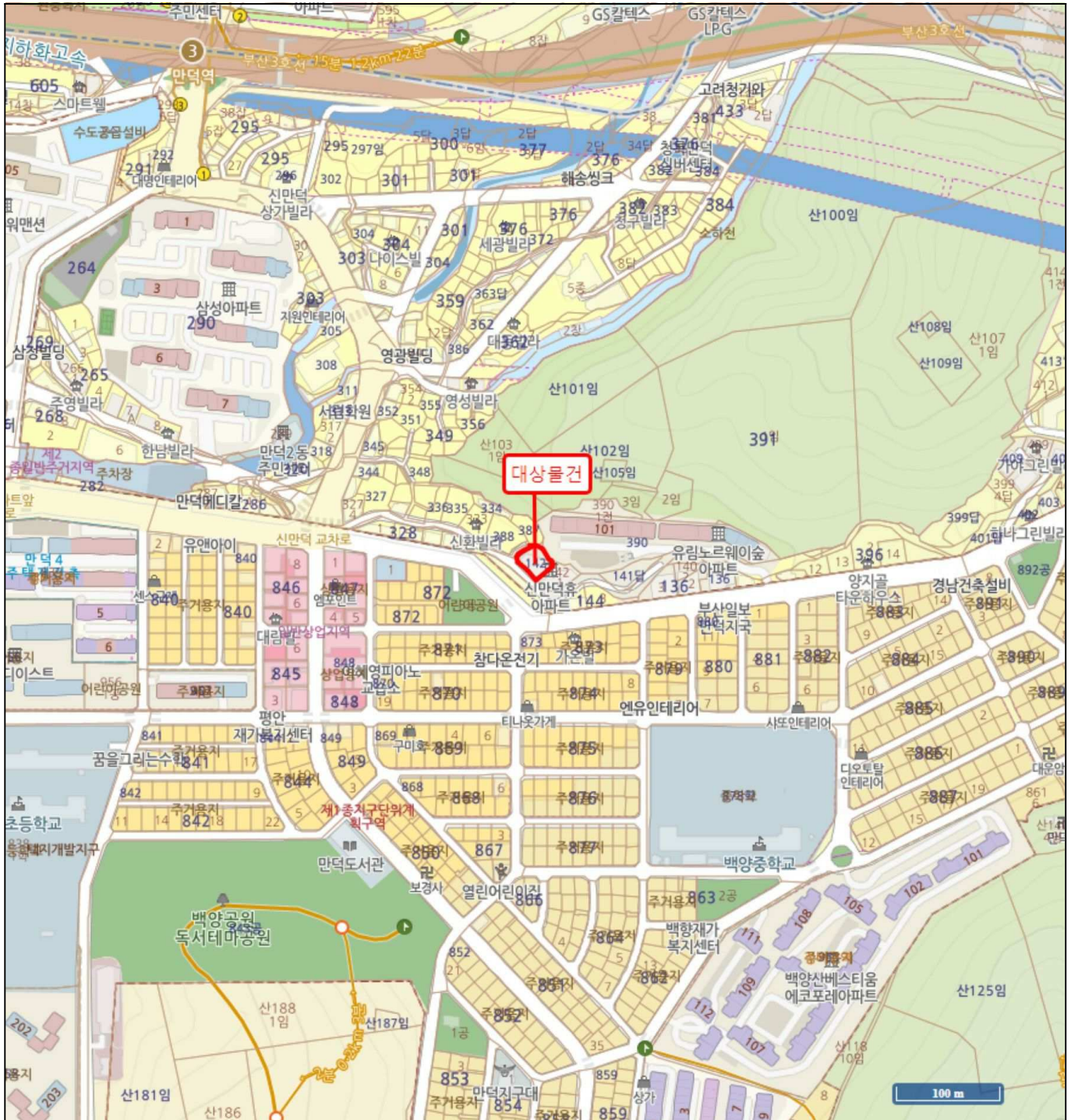
소재지 부산광역시 북구 만덕동 142 신만덕휴 101동 3층 303호



# 상세위치도



소재지 부산광역시 북구 만덕동 142 신만덕휴 101동 3층 303호

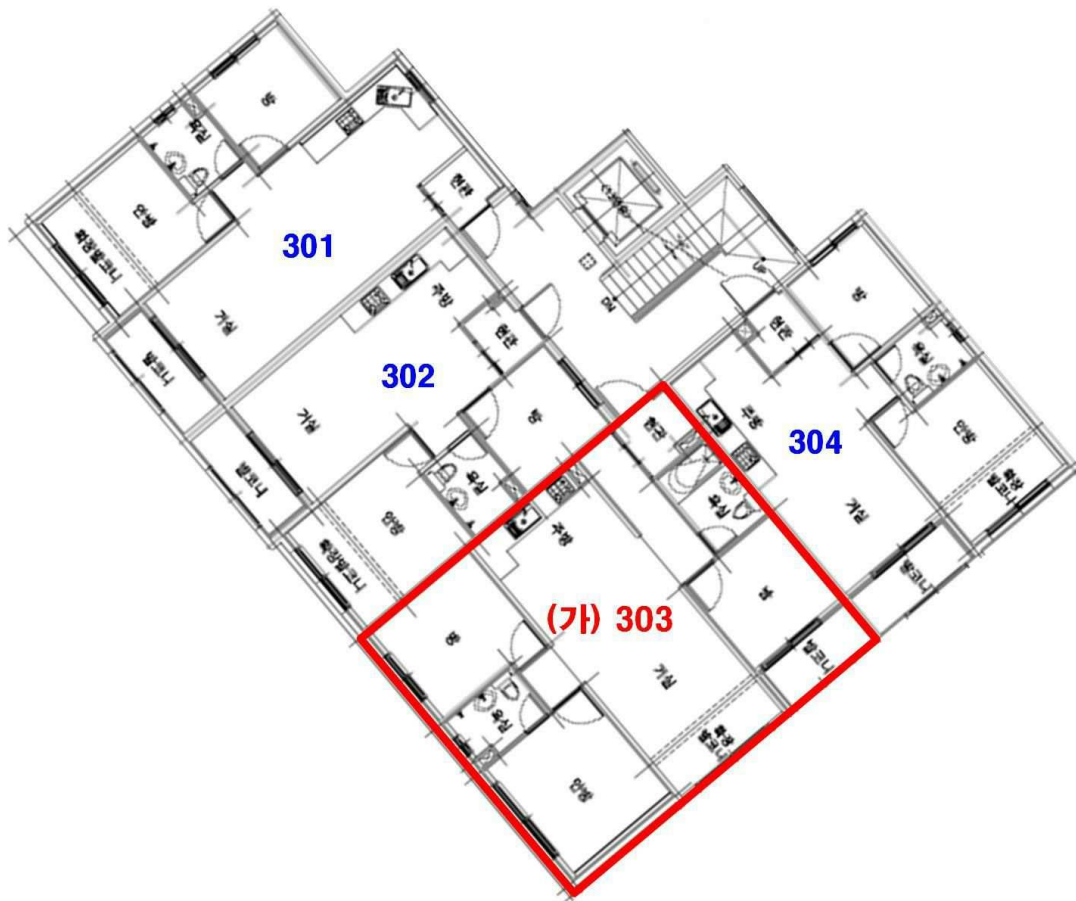


# 호 별 배 치 도



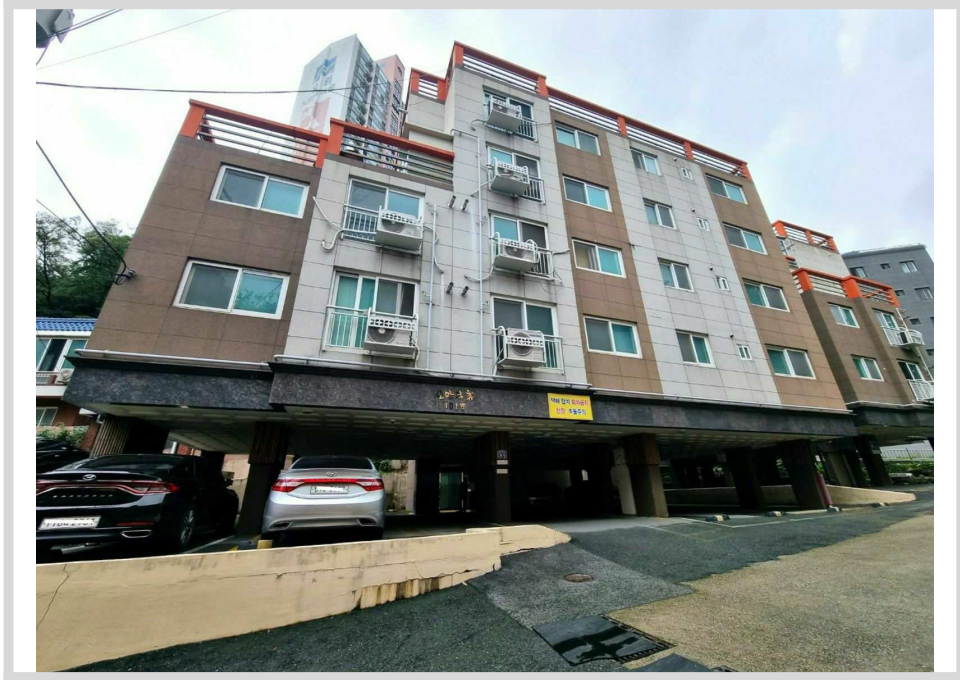
소 재 지 부산광역시 북구 만덕동 142 신만덕휴 101동 3층 303호

None Scale

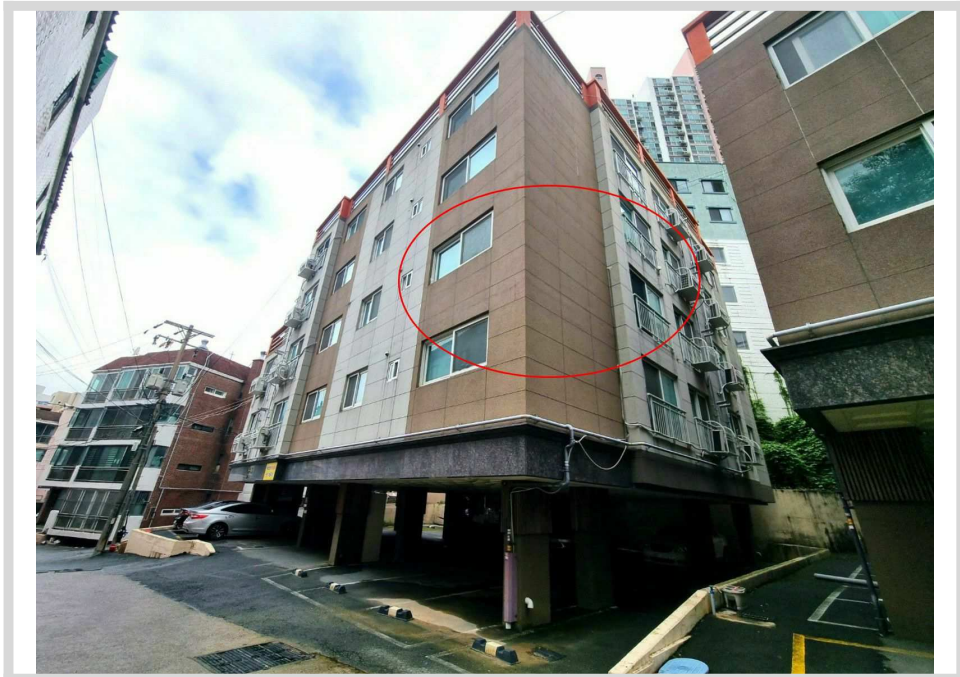


[ 신만덕휴 101동 3층 호별배치도 ]

# 사 진 용 지



신만덕휴 101동 전경

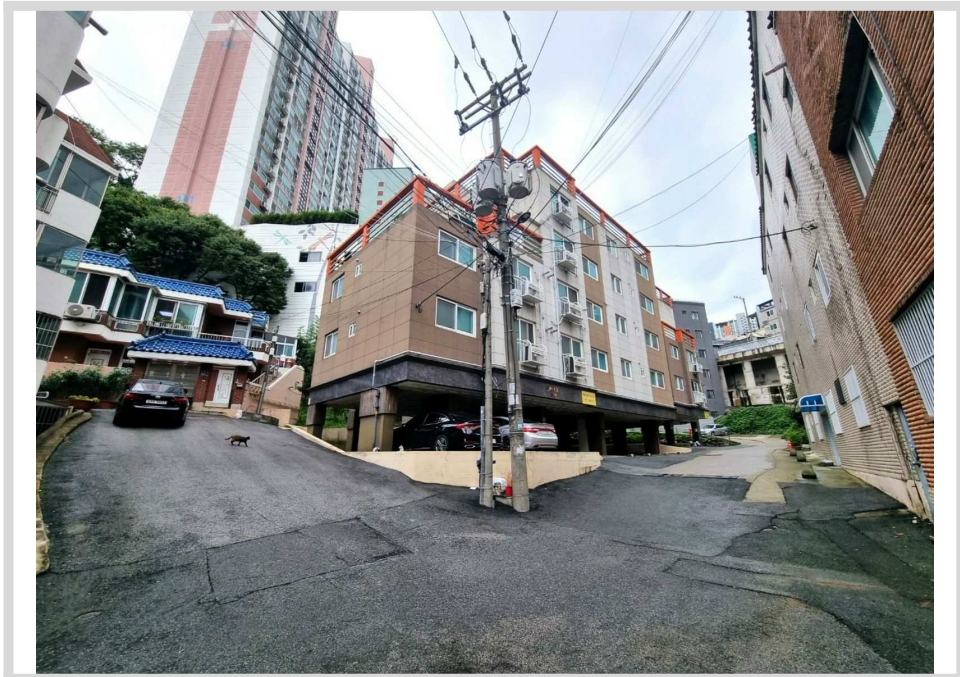


본건 전경

# 사 진 용 지



1층 공동현관



본건 및 주위환경