

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
건명	허유복 소유물건(2024타경112880)
감정서번호	문일2412-142

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.

문일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
문 일 규

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허유복 (2024타경112880)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.12	2025.03.13		
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	2개호	구분건물	1개호	-	평가외
				1개호	-	130,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩130,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건 기호(1,2)는 부산광역시 북구 덕천동 소재 낙동고등학교 북서측 인근에 위치하는 성훈 강변아파트 1층 106호 외 1개호(총 2개호)로서 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 03월 12일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 03월 12일에 실지조사하여 대상물건의 개별적 현황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

가. 제시목록상 기호(1): 지하층 2호는 평가 제외 요청에 의거 감정평가의 하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지지분과 건물의 전유부분에 대한 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 기호(2) 구분건물의 개요

소재지	부산광역시 북구 덕천동 539-7			
[도로명주소]	부산광역시 북구 금곡대로 97			
건물명, 동, 호수	성훈강변아파트 1층 106호			
용도	근린생활시설	사용승인일	2003.01.30	
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(2)	55.80	12.09	67.89	18.56

* 공용면적은 집합건축물대상상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 기호(2) 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
						사용승인일
덕천동 241-3*	명성 그린빌라	1층 10*호	53.46	2,151,141	115,000,000	2022.01.08
						1997.11.06

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

* 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 기호(2) 구분건물과 인근지역에 위치하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례로서 이를 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국감정원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 집합상가의 자본수익률(분기/연)를 활용하여 산정함.

나. 부산광역시 집합상가 자본수익률(분기/연간)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-			
2024년	0.0	0.1	0.13	-0.16
2023년	-0.20	-0.07	0.1	0.11
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32

다. 시점수정치

구분	시점		시점 수정치	비 고
기호 (2)	기준 시점	2025.03.12	1.721% (1.01721)	$(1+0.0066*83/90)*(1+0.0073)*(1+0.0081)$ $*(1-0.0032)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+$ $0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+$ $0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016*71/92)$ ≈ 1.01721
거래 사례	거래 시점	2022.01.08		

※본건 기준시점 당시 집합상가 자본수익률은 2025년 1분기 이후 미고시로 2024년 4분기 자본수익률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

* 기호(2)와 상기 거래사례 비교

구분	항목	비교치	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건은 사례 대비 가로의 폭 및 교통의 접근성 등에서 우세하나, 고객유동성과의 적합성 등에서 열세하며 전반적인 외부요인 유사함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등 (지하철, 버스정류장)		
	공공시설 및 편의, 교육시설의 배치 등		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도 및 자연환경(조망·경관) 등		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.05	본건은 사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함
	건물의 임대료수준, 공실률, 최고층수, 시공업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과연수, 현상, 관리상태 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 단지내 주차의 편리성 등		
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등	1.00	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 유사함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 누계	1.00 x 1.05 x 1.00 x 1.00	1.050	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m ²)	시산가액 (원)
(2)	115,000,000	1.00	1.01721	1.050	55.8 /53.46	128,204,421

Ⅲ. 참고가격자료

1. 기호(2) 인근 유사물건의 시세수준

물건내용	시세수준[전유면적기준]
유사형 상가 및 유사물건	2,300,000원/m ² 내외

2. 기호(2) 인근 거래사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						건축년도
덕천동 241-34	명성 그린빌라	1층	53.46	2,151,141	115,000,000	2022.01.08
						1997.11.06
덕천동 406외	한성 아파트	상가동 1층	33.23	4,423,713	147,000,000	2023.04.20
						1983.04.02
덕천동 811	청우 파크맨션	상가동 지1층 (현황1층)	21.6	3,611,111	78,000,000	2022.11.21
						1993.02.20

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기호(2) 인근 평가사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
						건축년도
덕천동 291-4	동성 베스트	1층	78.54	165,000,000	담보	2023.09.06
						2000.07.07
덕천동 396-5	그림 빌딩	1층	59.4	161,000,000	담보	2021.05.06
						2000.12.20
덕천동 804	주공 아파트	상가나동 1층	31.84	95,000,000	담보	2024.05.24
						1991.10.30

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
(1)	비동 지하층 2호	4.62평 (15.27㎡)	감정평가외		평가제외 요청
(2)	1층 106호	55.80	2,329,749	130,000,000	

2. 결정의견

기호(2) 구분건물은 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료 [인근 거래사례 및 감정평가사례, 인근 유사물건의 거래가격수준 등], 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 참작하여 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

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 (1)	부산광역시 북구 덕천동	432-27 비동	연립주택 및 창고	철근콘크리트 및 벽돌조 스라브지붕 3층				
	[도로명주소] 부산광역시 북구 의성로 128번길 62			1층	145.29			
				2층	145.29			
				3층	143.80			
				지하실	45.82			
	"	432-27	대		590.6			
				(내) 철근 콘크리트조 지하층 2호	4평6흡2작		-	평가외 평가제외 요청
				1. 소유권	249			
				대지권	5,906			
소 계							₩	
	부산광역시 북구 덕천동	539-7 성훈강변 아파트	공동주택 (아파트) 및 근린 생활시설	철근 콘크리트조 슬래브지붕 18층				
	[도로명주소] 부산광역시 북구 금곡대로 97			1층	611.41			
				2~10층 각층	610.77			
				11~15층 각층	563.79			
				16~18층 각층	490.23			

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 (2)	부산광역시 북구 덕천동	539-7	부속건물 경비실 대	지하1층	1,367.83			
				지하2층	747.75			
				철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	16.88			
				(내) 철근 콘크리트조 1층 106호	55.80	55.80	130,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 67.89㎡)
				1.소유권	18.56			
					-----	18.56		
				대지권	2,757			
						토지·건물 토 지 : 건 물 : 52,000,000 78,000,000	배분내역	
	소 계						₩130,000,000	
	합 계						₩130,000,000.-	
			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

본건 기호(2)는 부산광역시 북구 만덕동 소재 '낙동고등학교' 북서측 인근에 위치하는 성훈강변아파트 1층 106호로서 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통 등 제반교통 사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 18층 건물 내 1층 106호로서
외벽: 몰탈위 페인팅마감 등
내벽: 벽지 및 몰탈위 페인팅마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

기호(2): 근린생활시설.

(5) 설비내역

위생설비 및 화재경보설비, 소화전설비, 기타설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

북서하향의 완경사지대내 조성된 부정형의 토지로서 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 35미터 내외의 광대로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%), 도로(2013-11-06) (접함), 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



소재지	기호(2): 부산광역시 북구 덕천동 539-7 성훈강변아파트 1층 106호
-----	---



위치도



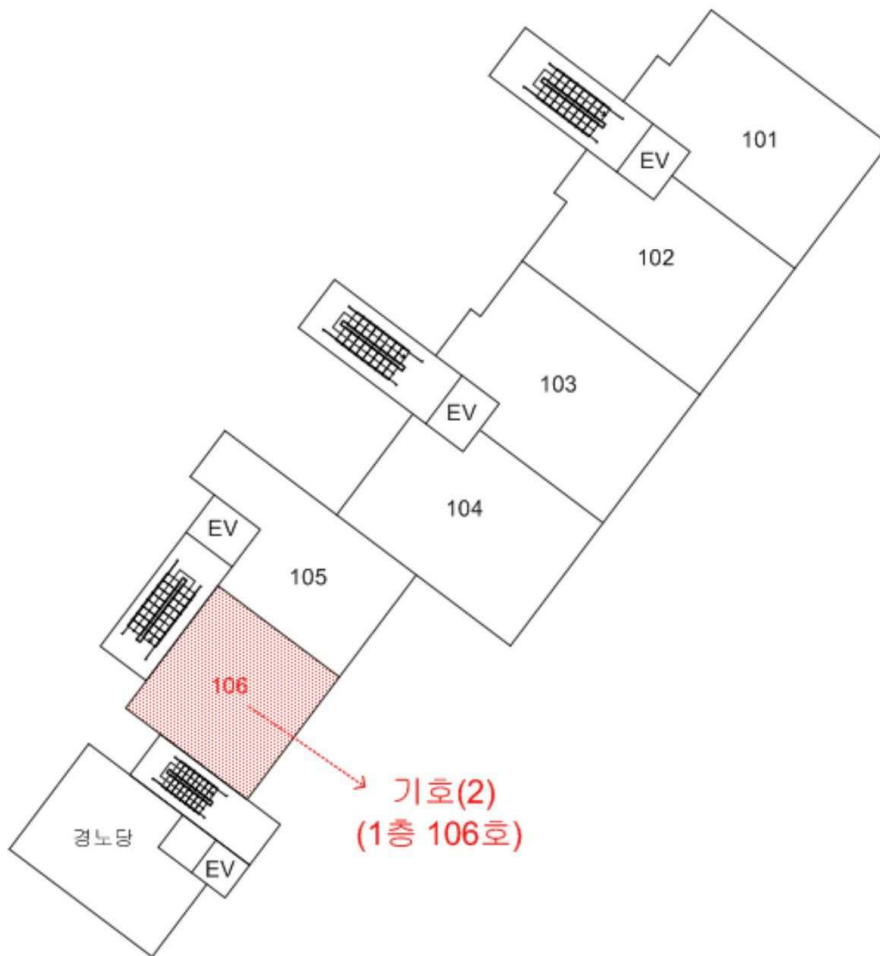
소재지 기호(2): 부산광역시 북구 덕천동 539-7 성훈강변아파트 1층 106호



기호(2): 건물개황도

(NONE SCALE)

기호(2): 성훈강변아파트 1층 호별배치도



사 진 용 지

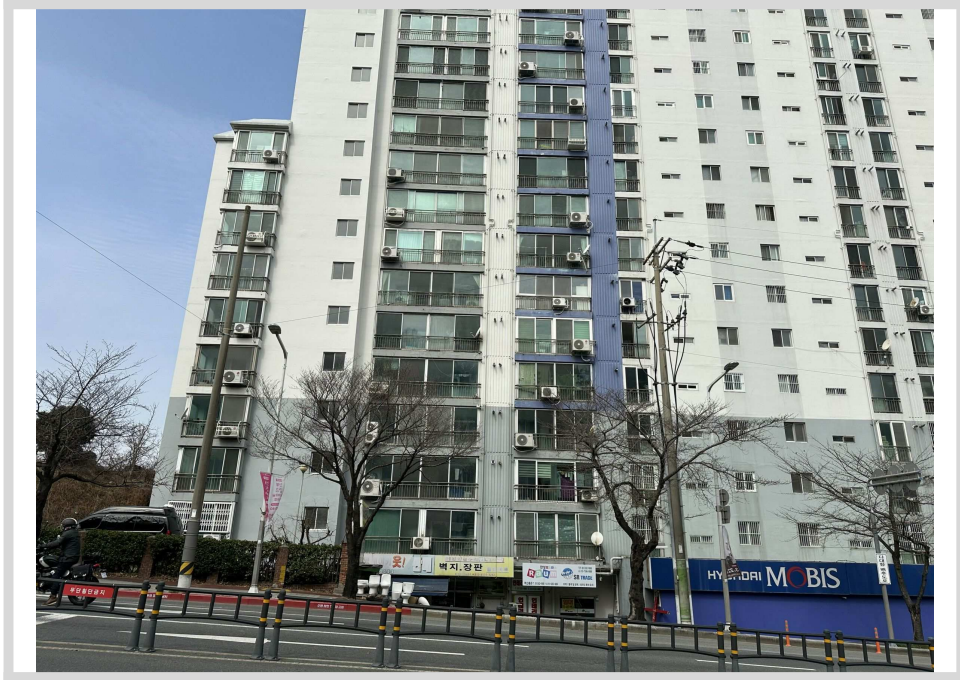


기호(2)상가 전경



기호(2)상가 전경

사 진 용 지



기호(2)상가 및 부근전경



기호(2)상가 및 부근전경