

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정양욱 소유물건
(2024타경113661)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희

감정평가서번호: UNA25-01-1002



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	이억육천사백만원정 (₩264,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정양욱 (2024타경113661)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.14	2025.01.13 ~ 2025.01.14	2025.01.14

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	264,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩264,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 '백양초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물【백양디이스트 제303동 제6층 제602호】로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	건물명	용도	구조	층수	사용승인일
부산광역시 북구 만덕동 956	백양디이스트 제303동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상11층	2015-10-21

기호	건물명 동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	백양디이스트 303동 6층 602호	아파트	59.1416	55.9935	115.1351	49.6492

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분(지하주차장 포함) 면적의 합계임.

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 2025년 01월 14일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025-01-14일자로 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·외부관찰·탐문조사 및 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. 최근 4년간 대상물건의 공동주택 공시가격

기호	2021년	2022년	2023년	2024년
가	164,000,000	199,000,000	164,000,000	158,000,000

2. 대상물건의 거래사례

기호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
						사용승인일	
ㄱ	만덕동 956	백양디이스트 303동 6층 602호	59.1416	250,000,000	4,227,142	2020-01-30	등기사항 전부증명서
						2015-10-21	

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

3. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
						사용승인일	
#1	만덕동 956	백양디이스트 303동 8층 803호	59.1416	265,000,000	4,480,771	2024-06-14	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2015-10-21	
#2	만덕동 956	백양디이스트 304동 6층 602호	59.1416	265,000,000	4,480,771	2024-08-20	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2015-10-21	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
						사용승인일	
#3	만덕동 956	백양디이스트 303동 7층 701호	59.1416	268,000,000	4,531,497	2024-09-28	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2015-10-21	
#4	만덕동 956	백양디이스트 302동 6층 601호	59.1416	263,000,000	4,446,954	2024-09-29	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2015-10-21	
#5	만덕동 956	백양디이스트 301동 7층 701호	59.1416	267,500,000	4,523,043	2024-10-11	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2015-10-21	

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

4. 인근 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적
a	만덕동 956	백양디이스트 304동 1층 104호	59.1416	49.6492	267,000,000	4,514,589	2024-02-19 시가참고

5. 인근 유사부동산의 낙찰통계 분석

[대상기간: 2024.01.14~2025.01.13]

[출처 : 부동산태인]

구분		부산광역시			북구			만덕동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	77.88%	74.80%	1,451	81.17%	79.18%	100	79.51%	78.66%	24
6개월 평균	아파트	77.64%	75.10%	815	79.63%	77.81%	56	80.03%	79.30%	11

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.

기 호	소재지 (부산광역시 북구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
						사용승인일	
#2	만덕동 956	백양디이스트 304동 6층 602호	59.1416	265,000,000	4,480,771	2024-08-20	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2015-10-21	

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	#2	1.000	선정된 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

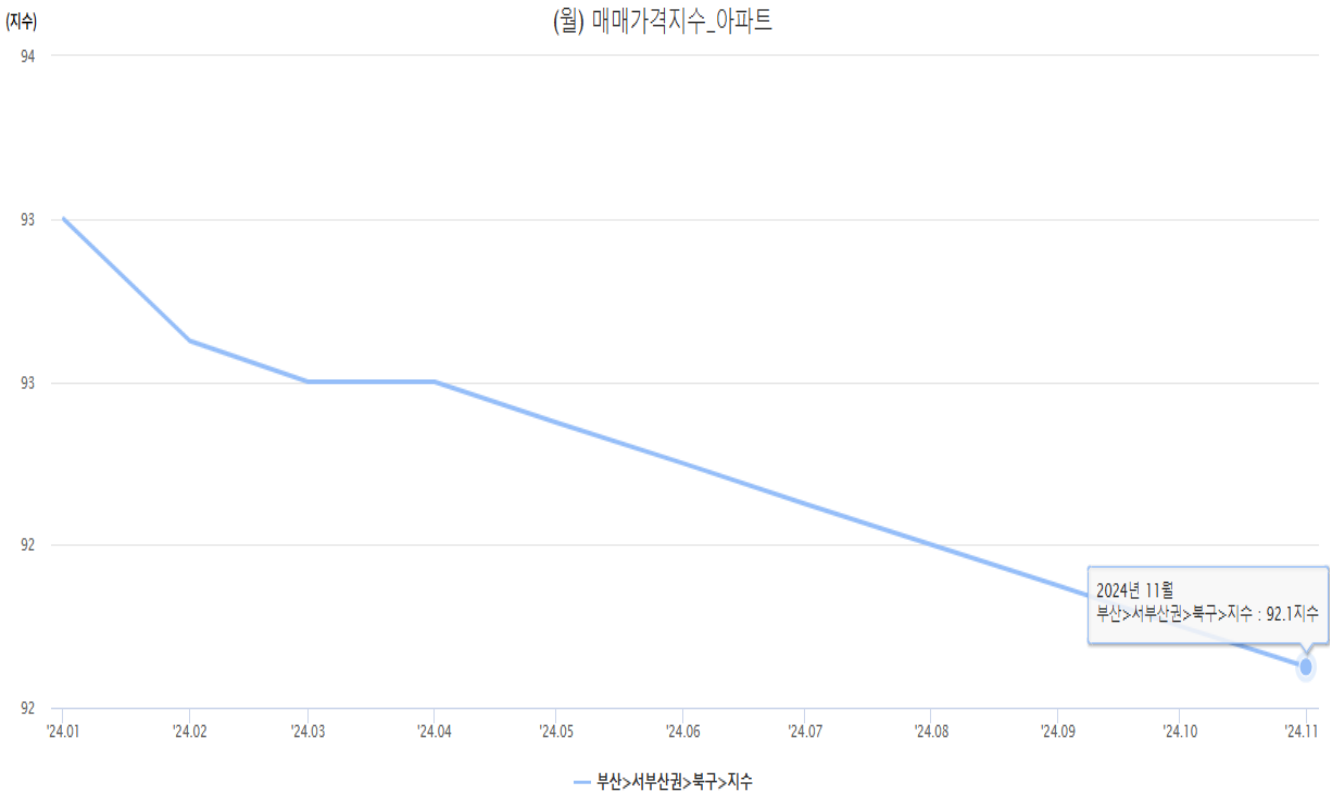
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 북구 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

가. 매매가격지수(아파트, 부산광역시 북구)

[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	#2	부산광역시 북구 (2024-08-20 ~ 2025-01-14)	아파트	0.99568	2024-08-20 매매 가격지수 (적용: 2024년 07월) : 92.5 2025-01-14 매매 가격지수 (적용: 2024년 11월) : 92.1 시점수정치: $92.1/92.5 \approx 0.99568$

※ 거래시점 : 2024-08-20, 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025-01-14, 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

◆ 본건기호(가) / 비교사례(#2)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성	본건과 비교사례는 동일단지 내 소재하여 단지 외부요인은 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	본건과 비교사례는 동일단지 내 소재하여 단지 내부요인은 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 호별 요인에서 대체로 대등함.	1.00
	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
개별요인 비교치			1.000

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 ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	4,480,771	1.000	0.99568	1.000	4,461,414	59.1416	263,855,162	264,000,000
합계	-								264,000,000

※ 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	백양디이스트 303동 6층 602호	59.1416	264,000,000	264,000,000	비준가액
합계	1개호	-	-	264,000,000	-

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 '백양초등학교' 북측 인근에 위치하는 백양디이스트 3단지(4개동 195세대) 내 제303동 제6층 제602호로서, 주변은 아파트단지, 단독주택 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 11층건 제303동 내 제6층 제602호로서,
(사용승인일: 2015-10-21)
- 외 벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창 호: 새시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 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 사다리형 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 진입로 및 도로망 정비되어 있으며, 본건 서측으로 덕천로276번길에 접하고 남측으로 상리로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%),
 제1종지구단위계획구역(2020-12-16)(만덕1택지지구 지구단위계획구역),
 주거용지(공동주택용지(건폐율:30%이하,용적률:250%이하,층수:70m(21층)이하)), 도로(접합),
 상대보호구역(백양초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(사랑나무유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(백양초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(주택재건축
 정비구역)<도시 및 주거환경정비법>,
 택지개발지구(2021-08-11)(도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및
 지형도면 고시)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상

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) | |

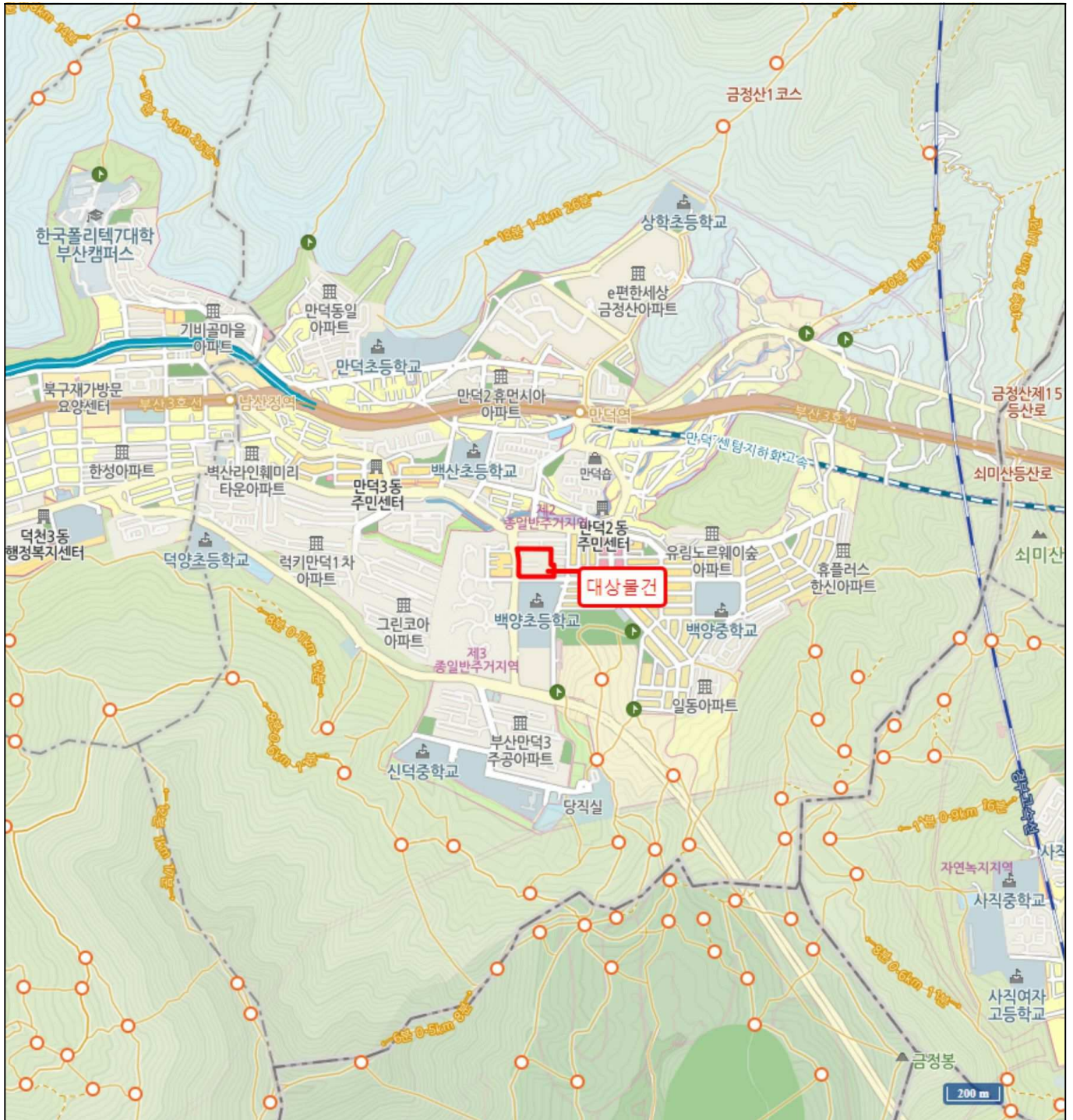
2) 기 타: 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부·외부관찰·탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지

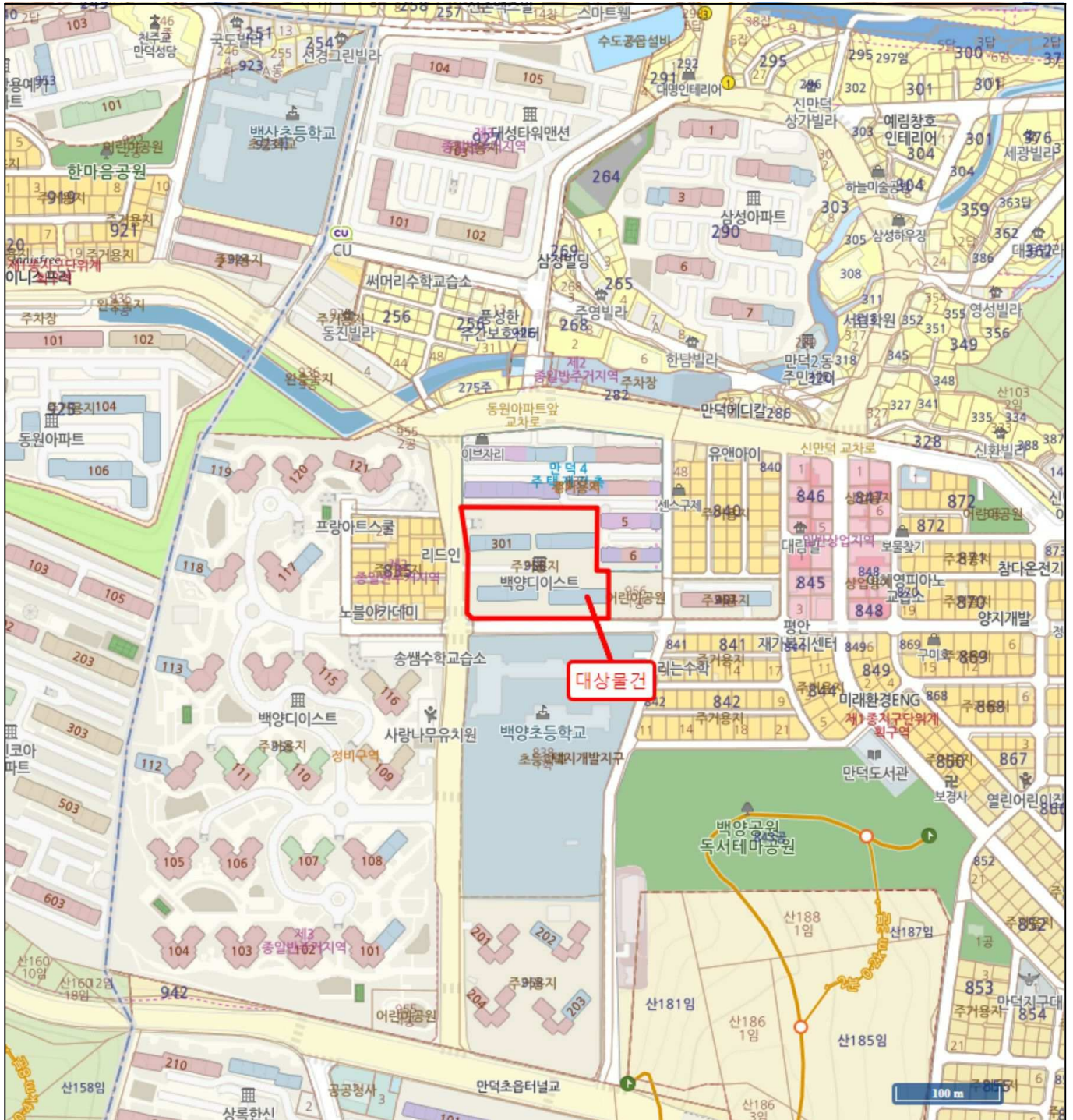
부산광역시 북구 만덕동 956 백양디이스트 303동 6층 602호



상세위치도



소재지 부산광역시 북구 만덕동 956 백양디이스트 303동 6층 602호



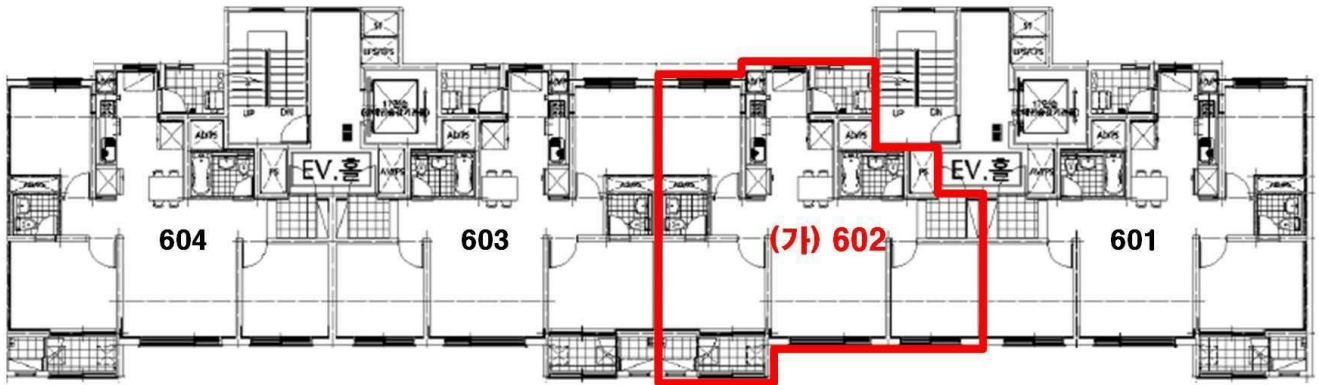
호 별 배 치 도



소 재 지

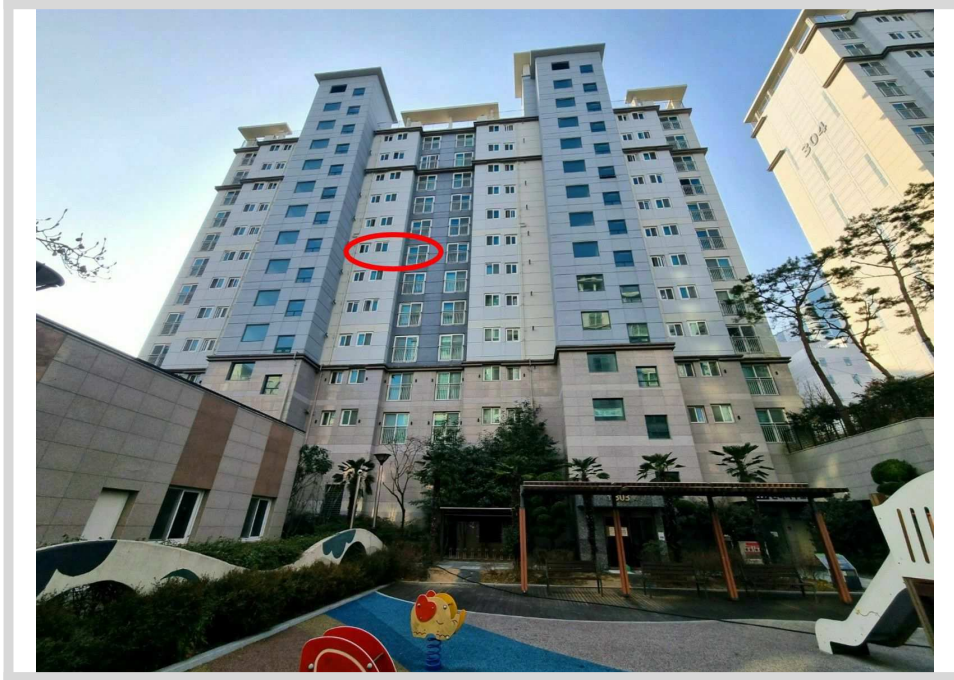
부산광역시 북구 만덕동 956 백양디이스트 303동 6층 602호

None Scale

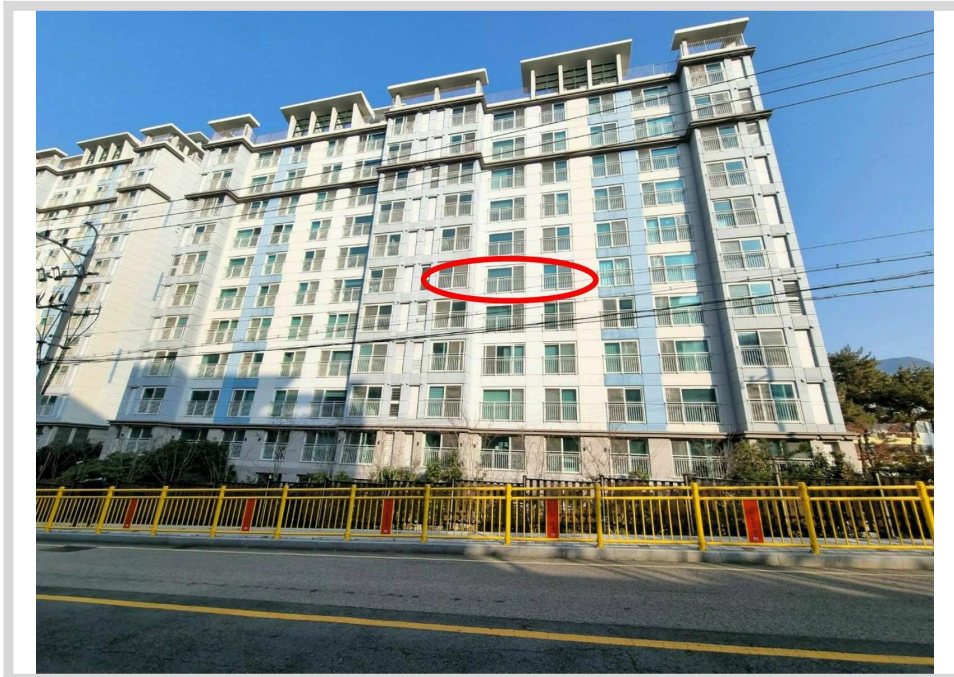


[백양디이스트 303동 6층 호별배치도]

사 진 용 지



본건 북측 전경



본건 남측 전경

사 진 용 지



공동현관
(303동 1-2호)



본건 현관
(303동 6층 602호)