

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이지안 소유물건(2025타경101273)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희

감정평가서번호: RB20250417-05-1501

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권순봉

 (인)


(주)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사 지사장
부산울산경남지사장

(서명또는인)



| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액 | 사억칠백만원정 (₩407,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 부산지방법원 서부지원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 이지안 (2025타경101273) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.18 | 2025.04.18 | 2025.04.18 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|-------------|------|-------------|--------------|-------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 407,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩407,000,000 | |

| | |
|------|--|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 |
| | 강동수  (인) |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 백양초등학교 서측 인근에 위치한 백양디스트 제103동 제23층 제2303호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 기타 부가적 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정) 제②항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년04월18일자로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 04월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가의 방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만 대상물건은 구분건물로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 본건의 경우 근생 및 공동주택으로서, 적정한 수익 및 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법 적용이 적절하지 아니하여, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 대상부동산

| | | | | | | |
|------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|
| 소재지 | 부산광역시 북구 만덕동 955번지 | | | | | |
| 건물명 | 백양디이스트 제103동 제23층 제2303호 | | | | | |
| 용도 | 아파트 | | | 사용승인일 | 2015.10.21 | |
| 기호 | 구분(층/호) | 전유면적(m²) | 공용면적(m²) | 전체면적(m²) | 대지권면적(m²) | 비고 |
| 1 | 23/2303 | 84.9944 | 66.1753 | 151.1697 | 40.4934 | - |

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. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 명칭 | 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액/평가금액 (원) | 거래시점/기준시점 |
|----|---------|------------|-----|----------|---------------|------------|
| a | 만덕동 955 | 백양디이스트 121 | 6** | 84.9913 | 395,000,000 | 2025.04.08 |

[출처: KAIS]

나. 비교사례의 선정

대상과 인근지역의 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례 a >를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사를 활용하여 시점수정을 함.

| | |
|---|---|
| 아파트 지역 : 부산광역시 북구 (25.04.08~25.04.18) | 거래시점 : 2025.04.08, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.18, 2025년03월 지수를 적용 함 2025.04.08 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 91.3 2025.04.18 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 91.3 시점수정치 : $91.3/91.3 \approx 1.00000$ |
|---|---|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

| 조건 | 세항목 | 대상/사례 | |
|--------|--------------------|-------|-----------|
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 대등함. |
| | 접근조건 | | |
| | 환경조건 | | |
| | 획지조건 | | |
| | 행정조건 | | |
| | 기타조건 | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 전용률 | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | |
| 개별적 요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.03 | 층별에서 우세함. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | |
| | 주차장 등의 유무 | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | |
| 누계 | | 1.030 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격산출

| 구분 (호) | 거래사례(원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 | 산출가격(원) |
|-----------|-------------|----------|----------|--------------|-----------------|-------------|
| 1 | 395,000,000 | 1.000 | 1.00000 | 1.030 | 84.99/ 84.99 | 406,850,000 |

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 명칭 | 호수 | 전유면적(m ²) | 거래금액/평가금액(원) | 기준시점 (평가목적) |
|----|------------|---------------|-----|-----------------------|--------------|--------------------|
| a | 만덕동 955 | 백양디이스트 102 | 18* | 84.199 | 363,000,000 | 2025.03.17 (경매) |

[출처 : 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 거래사례비교법에 의한 비준가격 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

| 기호 | 소재지 | 명칭 | 호수 | 전유면적(m ²) | 평가금액(원) |
|----|------------|---------------|------|-----------------------|-------------|
| 1 | 만덕동 955 | 백양디이스트 103 | 2303 | 84.9944 | 407,000,000 |

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 북구 만덕동 백양디이스트 제103동 [도로명주소] 부산광역시 북구 덕천로 276번길60 | 955 | 아파트 | 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 29층 | | | | |
| | 동소 | 955 | 대 | (내) 철근콘크리트 구조 제23층 제2303호 1 소유권 대지권 | 99,803.5 | 84.9944 | 407,000,000 | 비준가격 (공유면적 포함) |
| | 합 계 | | | | 998,035,000 | 40.4934 | | |
| | | | | | 토지건물배분 토지 122,000,000 건물 285,000,000 | | | |
| | | | | | | | ₩407,000,000.- | |
| | | | 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

본건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 백양초등학교 서측 인근에 소재하는 백양디이스트 제103동 제23층 제2303호로서, 주위는 아파트, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재해 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 103동 29층 건물내 23층 2303호로서,
외벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
창호 : 샷시 창호.

(4) 이용상태

아파트.

(5) 설비내역

급수 및 배수 설비, 위생설비, 승강기 설비, 소화전설비, 도시가스 시설이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로 아파트 및 그 부속시설의 부지로 이용 중입니다.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 동측으로 약 18미터 내외 폭, 남측으로 약 30미터 내외 폭의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타참고사항은 없습니다.

위 치 도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 부산광역시 북구 만덕동 955 백양디이스트 제103동 제23층 제2303호 |
|-----|---|



호별배치도



소재지 부산광역시 북구 만덕동 955 백양디이스트 제103동 제23층 제2303호



사 진 용 지

이지안 소유물건 (2025타경 101273)

Page : 1



[본건전경1]



[본건전경2]



[본건 출입구전경]



[본건 현관전경]

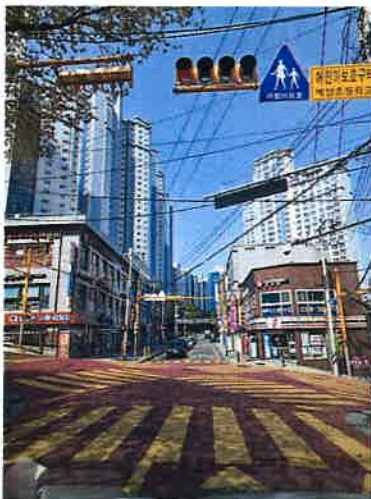
사진용지



[본건 차량출입구 문주전경]



[본건아파트 안내도]



[주변전경1]



[주변전경2]