

# 감정평가서

건명	주식회사 유성종합건설 소유물건(2025타경101861)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
감정서번호	J2025-090302



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.

정명감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
안은진

安恩辰

(인)

감정평가액	삼억구천육백만원정(₩396,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 유성종합건설 (2025타경101861)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.12	2025.09.11 ~ 2025.09.12	2025.09.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	2세대	아파트	2세대	-	396,000,000
			이	하 여 백		
	합 계					₩396,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물 감정평가명세서

기호(1, 2)

Page : 1

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 사하구 괴정동	890-4	오피스텔, 공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층				
	유성해네스타워  [도로명주소] 부산광역시 사하구 사하로197번길 40			지1층 1층 2층~ 15층 각층	285.555 98.563 229.8117			
(1)	부산광역시 사하구 괴정동	890-4	대	(내) 철근콘크리트구조 8층 804호	41.9919	41.9919	198,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 58.6264㎡
			1. 소유권	7.8917		7.8917		
			대지권	492				
						<b>토지·건물</b> <b>토 지 :</b> <b>건 물 :</b>	<b>배분내역</b> <b>59,400,000</b> <b>138,600,000</b>	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 9층 904호	41.9919	41.9919	198,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 58.6264㎡
			1. 소유권	7.8917		7.8917		
			대지권	492				
						<b>토지·건물</b> <b>토 지 :</b> <b>건 물 :</b>	<b>배분내역</b> <b>59,400,000</b> <b>138,600,000</b>	



## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 '사하초등학교' 남동측 인근에 위치하는 유성해네스타워 8층 804호 및 9층 904호에 대한 부산지방법원 서부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가 기준

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

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.12. 임.

#### 3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2025.09.11.~2025.09.12. 임.

#### 4. 감정평가방법

##### 1) 감정평가 근거 법령

###### ■ 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 산정한 가액[이하 "시산가액"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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 적용 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동류형 물건, 인근 유사 물건, 관련 공부 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시길 바람.
- 2) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래 관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.

## 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 사하구 괴정동 890-4 [도로명주소] 부산광역시 사하구 사하로197번길 40				
건물명	유성해네스타워	세대수/호수	42세대/14호(총1개동)		
용도	공동주택(도시형생활주택)	사용승인일	2019년 4월 3일		
본건 기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유 및 공용 면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
1	8층 804호	41.9919	16.6345	58.6264	7.8917
2	9층 904호	41.9919	16.6345	58.6264	7.8917

### 3. 비교거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[부산광역시 사하구]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가)	거래시점 (신축년도)
#1	괴정동 890-4	유성 해네스타워	12/120*	41.9919	7.8917	210,000,000 (@5,001,000원/㎡)	2024.05.11. (2019년)
#2	괴정동 890-4	유성 해네스타워	15/150*	41.9919	7.8917	183,000,000 (@4,358,000원/㎡)	2025.01.15. (2019년)
#3	괴정동 890-4	유성 해네스타워	13/130*	41.9919	7.8917	183,000,000 (@4,358,000원/㎡)	2024.10.30. (2019년)
#4	괴정동 891-8	아람 아파트	6/60*	33.6451	12.9132	145,000,000 (@4,310,000원/㎡)	2023.01.17. (2013년)
#5	괴정동 940	새보람 더존빌	24/240*	57.06	11.6	219,000,000 (@3,838,000원/㎡)	2025.07.16. (2004년)

▷자료출처 : 등기사항전부증명서

#### 2) 비교거래사례의 선정

대상물건과 같은 건물에 소재하여 물적·위치적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호(#1)를 비교거래사례로 선정함.

#### 4. 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 상기 선정된 비교거래사례는 인근지역 내 유사물건의 가격수준과 부합하고, 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

## 5. 시점수정

## 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 매매 가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

## 2) 시점수정치 산출

적용시점	거래시점		기준시점	
	2024. 05. 11.		2025. 09. 12.	
부산광역시 사하구 아파트매매가격지수	2024. 04	2024. 05	2025. 07	2025. 08
	102.5	102.3	99.1	98.7
시점수정치 계산	$\text{시점수정치} = \frac{\text{기준시점 아파트매매가격지수}(25.08)^{1)}}{\text{거래시점 아파트매매가격지수}(24.04)^{2)}} = \frac{98.7}{102.5} \approx 0.96293$			
	1) 기준시점(2025.09.12.)은 2025년08월 지수를 적용함. 2) 거래시점(2024.05.11.)은 2024년04월 지수를 적용함.			

(조사기준월 : 2025년 3월)

## 6. 가치형성요인비교

■ 본건 기호(1, 2) / 거래사례 기호(#1)

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성, 교통시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건과 거래사례는 같은 건물에 소재하여 외부요인 대등함.
건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대상물건과 거래사례는 같은 건물에 소재하여 건물요인 대등함.
개별 요인	층별·향별·위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없음.
개별요인비교치		0.980	

## 7. 비준가액

본건 기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산정가액 (원)	비준가액 (원)
					대상	사례		
1, 2	210,000,000	1.00	0.96293	0.98	41.9919	41.9919	198,170,994	198,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림

### Ⅲ. 참고가격자료

#### 1. 인근 유사부동산 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	도시형 생활주택	8층, 9층	@4,300,000원/m <sup>2</sup> ~ @4,900,000원/m <sup>2</sup> 내외	실거래가 조사 등

#### 2. 본건 평가사례

[부산광역시 사하구]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점 (신축년도)
가	괴정동 890-4	유성 해네스타워	9/904	41.99	7.89	법원 경매	207,000,000 (@4,930,000원/m <sup>2</sup> )	2024.08.30. (2019년)

▷자료출처 : 협회 감정평가정보

#### 3. 인근 평가사례

[부산광역시 사하구]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점 (신축년도)
가	괴정동 890-4	유성 해네스타워	6/60*	45.96	8.64	법원 경매	224,000,000 (@4,874,000원/m <sup>2</sup> )	2025.06.13. (2019년)
나	괴정동 890-4	유성 해네스타워	5/50*	41.99	7.89	법원 경매	205,000,000 (@4,882,000원/m <sup>2</sup> )	2024.08.30. (2019년)
다	괴정동 890-4	유성 해네스타워	14/140*	41.99	7.89	법원 경매	212,000,000 (@5,049,000원/m <sup>2</sup> )	2024.05.10. (2019년)
라	괴정동 890-4	유성 해네스타워	6/60*	41.99	7.89	법원 경매	208,000,000 (@4,954,000원/m <sup>2</sup> )	2024.05.10. (2019년)

▷자료출처 : 협회 감정평가정보

## 4. 경매 낙찰통계

지역통계		부산광역시		사하구		괴정동	
기간	용도	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	75.23%	1,674	75.52%	131	73.41%	25
6개월 평균	아파트	75.07%	852	73.92%	66	69.30%	12

▷ 평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계/낙찰건수 ▷ 자료출처 : 부동산태인

## IV. 감정평가액 결정 의견

## 1. 감정평가액

본건 기호	대상물건의 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	8층 804호	41.9919	7.8917	198,000,000	4,715,000
2	9층 904호	41.9919	7.8917	198,000,000	4,715,000
합 계				396,000,000	

※ 단가는 백원 단위에서 반올림

## 2. 결정 의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 인근 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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 사하구 괴정동 소재 '사하초등학교' 남동측 인근에 위치하는 유성해네스 타워 8층 804호[기호(1)] 및 9층 904호[기호(2)]로서, 부근은 공동주택, 단독주택, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 괴정역이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층 건물 내 8층 804호[기호(1)] 및 9층 904호[기호(2)]로서, (사용승인일 : 2019년 4월 3일)  
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 치장석 붙임 등,  
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,  
창호: 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

기호(1, 2) 공히 공동주택(도시형생활주택)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 공동현관문설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 기계식 주차설비 등이 되어있음.

# 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 사다리형에 유사한 토지로서, 공동주택 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2020-07-01)(소로2-101)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(110m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(80m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(60m이하)<건축법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : 없음.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 8층 804호외
------------	--------------------------------------



# 위치도



<b>소재지</b>	부산광역시 사하구 과정동 890-4 유성해네스타워 8층 804호외
------------	--------------------------------------



# 호 별 배 치 도

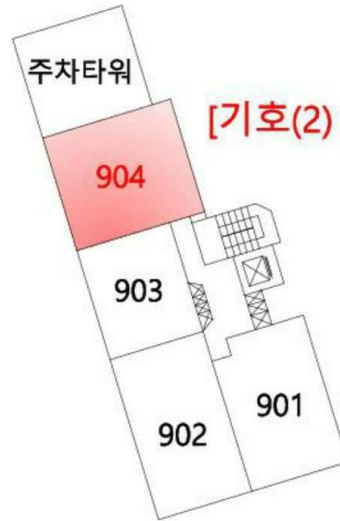


## [유성해네스타워 호별배치도]



[기호(1) 8층 804호]

[8층]



[기호(2) 9층 904호]

[9층]

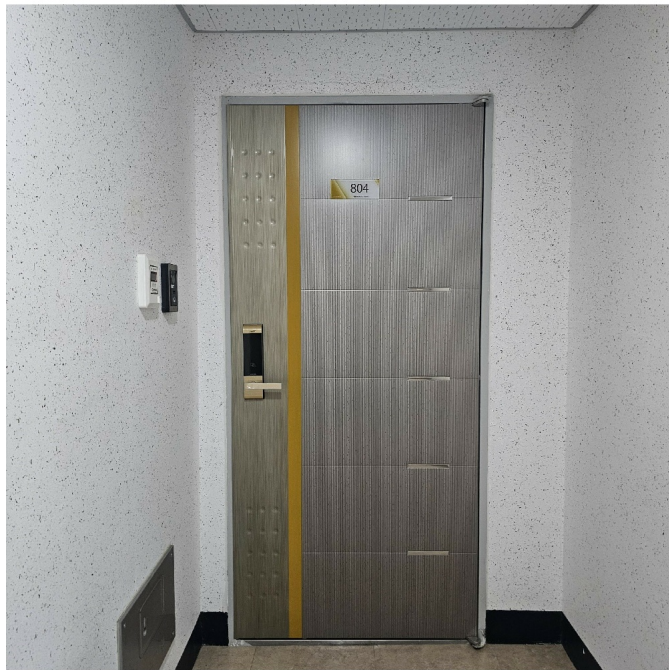




[ ]



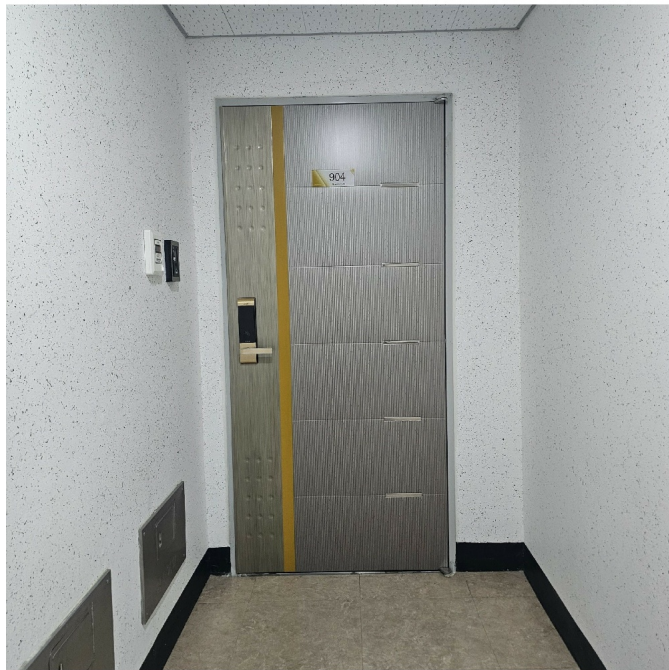
[ ]



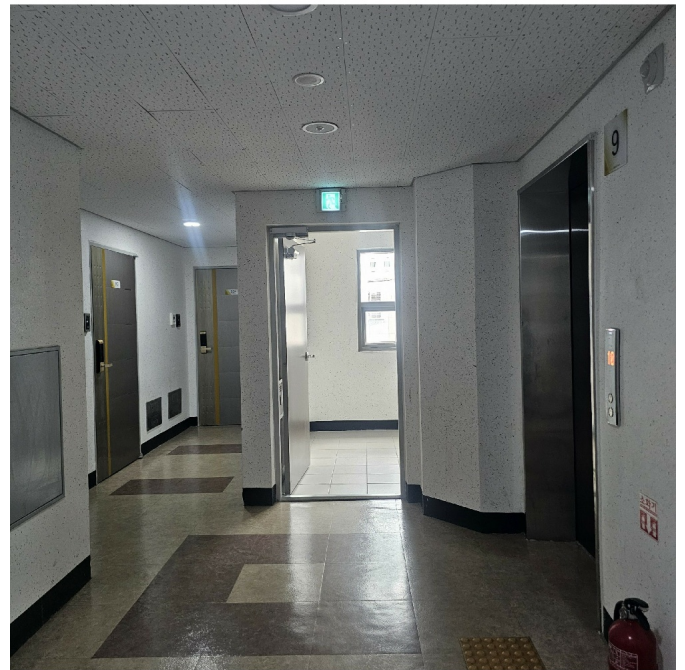
[ (1) ]



[ 8 ]



[ (2) ]



[9 ]

