

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김경화 소유물건(2024타경108089)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
주정렬

감정평가서번호: BS2408-007

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.

부산감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재용

감정평가액	일억삼백만원정 (₩103,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경화 (2024타경108089)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.15	2024.08.15	2024.08.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	103,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩103,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '하단초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '셋별빌라' 5층 502호에 대한 법원경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 8월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 8월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 사하구 하단동 898-5 셋별빌라 5층 502호		
도로명주소	부산광역시 사하구 동매로5번길 16		
	주용도	공동주택 0호/0가구/8세대	
	주구조	철근콘크리트조	
	사용승인	2002.02.09	
	건물규모 (108동)	층수	지하 -층 / 지상 5층
		연면적	489.73 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	합계		
1	5/502	다세대주택	52.355	6.7938	59.1488	24.433	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	하단동 898-5 셋별빌라	5/5**	다세대주택	56.015	112,000,000 (@2,000,000)	2023.02.09 (2002.02.09)	-
#2	하단동 899-5 동양빌리지	5/5**	다세대주택	55.38	108,000,000 (@1,950,000)	2023.10.11 (2001.10.22)	-
#3	하단동 870-32 천우그린빌	2/1**	다세대주택	56.04	109,500,000 (@1,950,000)	2023.08.02. (2002.05.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “연립다세대 매매가격지수”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산광역시 서부산권 (연립다세대)	-1.602% (0.98398)	거래시점/ 기준시점	2023.02.09/ 2024.08.15
		월별 매매가격지수	2023.02.09 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 99.9 2024.08.15 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.3
		산식	시점수정치 : $98.3 \div 99.9 \approx 0.98398$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	5/ 502	52.355	#1	2,000,000	1.000	0.98398	1.000	1,967,960	103,032,546	103,000,000
합계			-	-	-	-	-	-	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
연립·다세대주택	2,000,000 내외	-

### 2. 본건 평가사례

3년내 본건 평가사례 없음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
(1)	하단동 870-124 경동빌라 5/5**	다세대주택	47.40	94,000,000	2023.06.30	법원경매
				(@1,980,000)		
(2)	하단동 899-5 동양빌리지 5/5**	다세대주택	55.38	108,000,000	2023.10.16	기타담보
				(@1,950,000)		

(출처:감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	부산 사하구 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	2,570,175,000	1,331,989,801	51.8	155	14	9.0
연립	334,840,000	239,365,000	71.5	14	5	35.7

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	5층 502호	52.355	24.433	103,000,000
합계		-	-	

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-

# 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 사하구 하단동	898-5 셋별빌라	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				집합건축물 대장상 다세대주택          비준가액  집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 59.1488㎡
	[도로명주소] 부산광역시 사하구 동매로5번길 16			1층	11.25			
				2층	119.62			
				3층	119.62			
				4층	119.62			
				5층	119.62			
	동 소	898-5	대	준주거지역  (내)	202.3			
				철근콘크리트조 5층 502호	52.355	52.355	103,000,000	
				①소유권대지권	24,433 202.3x----- 202,300	24.433		
							토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 20,600,000 82,400,000	
합 계							₩103,000,000.-	
			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 사하구 하단동 소재 '하단초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '셋별빌라' 5층 502호로서, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 부산도시철도 1호선 '하단역' 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층 건물 내 5층 502호로서,  
(사용승인일:2002.02.09)  
외벽 : 치장벽돌타일 등,  
내벽 : -,  
창호 : 샷시창 구조임.  
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사지 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비 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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

하단동 898-5 : 준주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

# 광역위치도



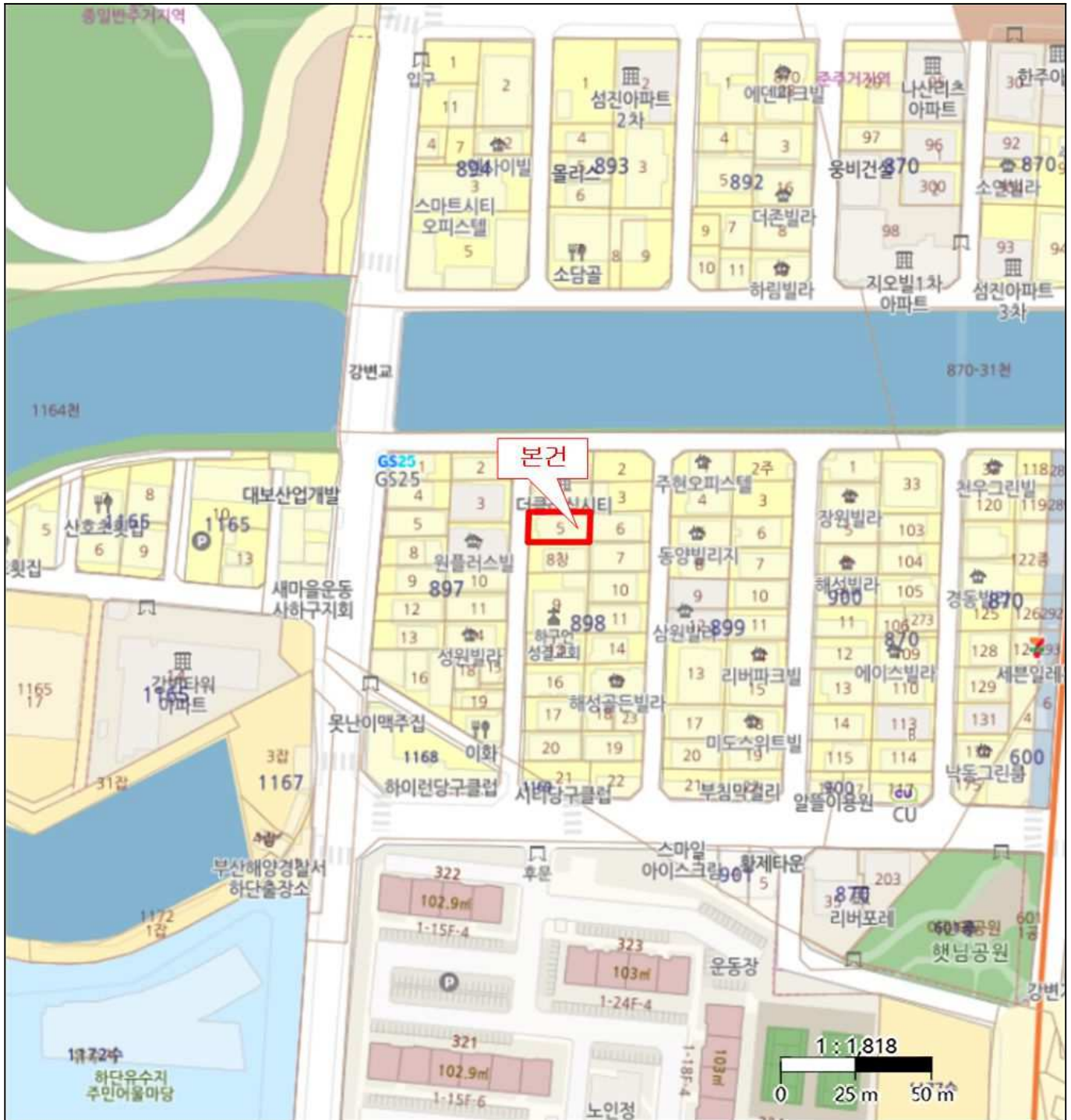
소재지	부산광역시 사하구 하단동 898-5 셋별빌라 5층 502호
-----	----------------------------------



# 위치도



소재지 부산광역시 사하구 하단동 898-5 셋별빌라 5층 502호

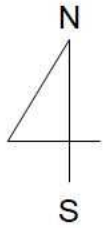


# 호 별 배 치 도



소 재 지

부산광역시 사하구 하단동 898-5 셋별빌라 5층 502호



**부산광역시 사하구 하단동 898-5  
셋별빌라 5층 502호**

