

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤호조 소유물건(2025타경1901)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
김은표

감정평가서번호: P250611-301



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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

공공감정평가사사무소



# 사 진 용 지

건 명: 윤호조 소유물건(2025 타경 1901)

본 건 전 경



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최태학





감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤호조 (2025타경1901)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.12	2025.06.11 ~ 2025.06.12	2025.06.12	
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	-	141,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩141,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 "부산보건대학교" 동측 인근에 위치하는 협진신태양 아파트 제7동 제4층 제413호로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 12일자입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 11일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 12일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 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 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 마스킹(\*) 처리하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 사하구 괴정동 240-80 외				
건 물 명 동, 층, 호수	협진신태양아파트 제7동 제4층 제413호				
기 호	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	소유권대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (A)/(A+B)
(1)	71.27	8.73	80	55.1	약 89.1%
용 도	공동주택	사용승인일자	1983년	06월	21일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 비교방식에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【부산광역시 사하구】

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
1	괴정동 240-80외	협진신태양 아파트 6동	1/1**	46.31	35.8	80,000,000 (@1,727,488)	2023.05.13
							1983.06.21
2	괴정동 11-2	괴정한일 하나로타운 2동	1/1**	49.77	36.01	98,000,000 (@1,969,057)	2022.09.19
							1989.05.26
3	괴정동 240-32	다빈치 하우스	4/4**	23.89	15.65	65,000,000 (@2,720,803)	2024.05.16
							2013.03.22

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

### 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 **【거래사례 1】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

### 【월별 부산광역시 사하구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.5	100.3	100.0	<b>99.8</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	103.1	102.9	102.7	102.5	102.3	102.2	102.0	101.8	101.6	101.4	101.1	100.8
2023년	108.5	107.3	106.4	<b>105.7</b>	105.2	104.9	104.6	104.3	104.0	103.7	103.5	103.3

### 【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	99.8 (2025.04)	105.7 (2023.04)	$99.8 / 105.7 \approx 0.94418$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【본건 기호 1 : 거래사례 1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 유사 건물로서 제반 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별 요인	층별 효용	1.10	본건은 사례 대비 층별 효용(본건:4층, 사례:1층) 등 개별요인에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.10	본 단지내 최근호가, 방매 수준, 평가선례 등을 고려할 때 다소 상향조정이 필요함.
누 계		1.210	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
(1)	80,000,000 (@1,727,488)	1.00	0.94418	1.210	71.27	140,657,253	<b>141,000,000</b> (@1,978,392)
					46.31		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 사하구】

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
a	괴정동 240-80외	협진신태양 아파트 7동	3/3**	71.27	55.1	경매	201,000,000 (@2,820,261)	2023.07.31
								1983.06.21
b	괴정동 240-80외	협진신태양 아파트 6동	2/2**	46.31	35.8	경매	80,000,000 (@1,727,489)	2025.04.23
								1983.06.21
c	괴정동 342-3	현대 신델라맨션	1/1**	82.95	30.23	경매	150,000,000 (@1,808,318)	2024.12.16
								1989.12.05
d	괴정동 11-2	괴정한일 하나로타운 2동	2/2**	49.77	36.01	경매	105,000,000 (@2,109,705)	2024.10.02
								1989.05.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	@1,800,000/㎡ ~ @2,500,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 경매통계자료

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 사하구	아파트	1년간	77.3	125
		6개월간	75.46	64

▶ 자료출처 : 태인경매정보

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
(1)	제7동 제4층 제413호	71.27	141,000,000	(@1,978,392)	-
합 계			₩141,000,000.-	-	-

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

입 련 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  [도로명주소] 부산광역시 사하구 사리로55번길 11	240-80, 240-82  혈진 신태양 아파트 7동	공동주택 관리실차고	조표제19215호 철근콘크리트조 슬래브지붕5층  1층~5층 지하실	각 730.44 53.10			
	"	240-80	대	제2종일반주거지역	2,653			
	"	240-82	대	제2종일반주거지역	1,438			
				(내) 철근콘크리트조 조표제19215-48호 제4층 제413호	71.27	71.27	141,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 80㎡)
			1. 소유권대지권	357 ----- 26,530				
			2. 소유권대지권	194 ----- 14,380		55.1		
	합 계		이	하	여	백	W141,000,000.-	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,000,000 42,000,000	

# 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

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 "부산보건대학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 소규모 아파트 및 점포 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선(대티역)이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 제4층 제413호로서,  
외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,  
내 벽: 벽지 및 타일 붙임 등 마감(추정),  
창 호: 새시창호 등의 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 전기설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향 경사지대 내 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

# 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

단지 주변 4면으로 로폭 약 6~9m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

-대지권 목적인 토지의 표시 1:제2종일반주거지역(2024-05-22), 소로3류(폭 8m 미만)(2016-12-07)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(소로 3-102)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-05-12)(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-09-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

-대지권 목적인 토지의 표시 2:제2종일반주거지역(2024-05-22), 소로3류(폭 8m 미만)(2016-12-07)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(2024-04-10)(소로 3-325호선)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-05-12)(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-09-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.  
-기 타: 없 음.

# 광역위치도



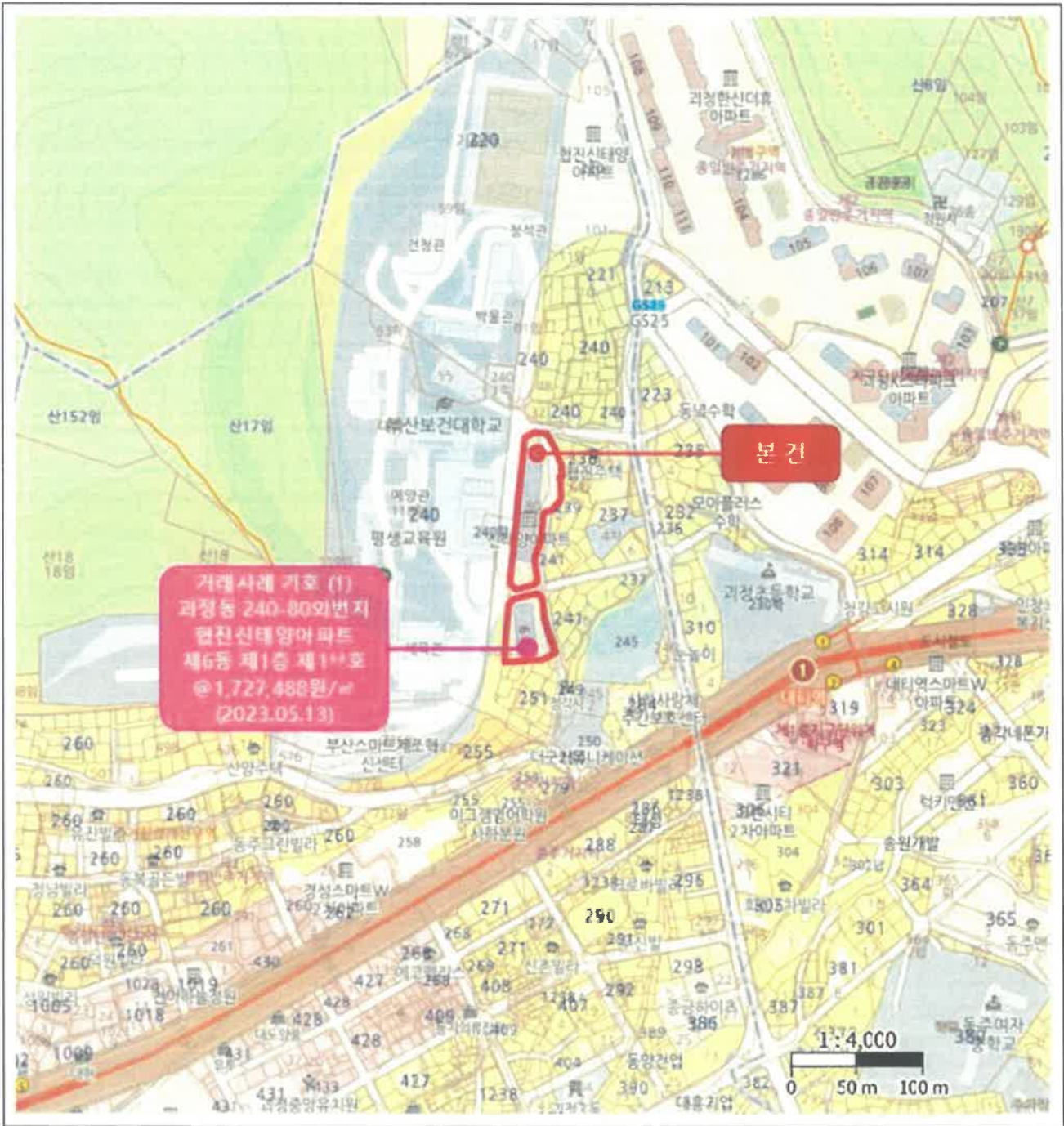
소재지	부산광역시 사하구 괴정동 240-80번지 협진신태양아파트 제7동 제4층 제413호
-----	---



# 상세 위치도



소재지	부산광역시 사하구 과정동 240-80번지 협진신태양아파트 제7동 제4층 제413호
-----	---



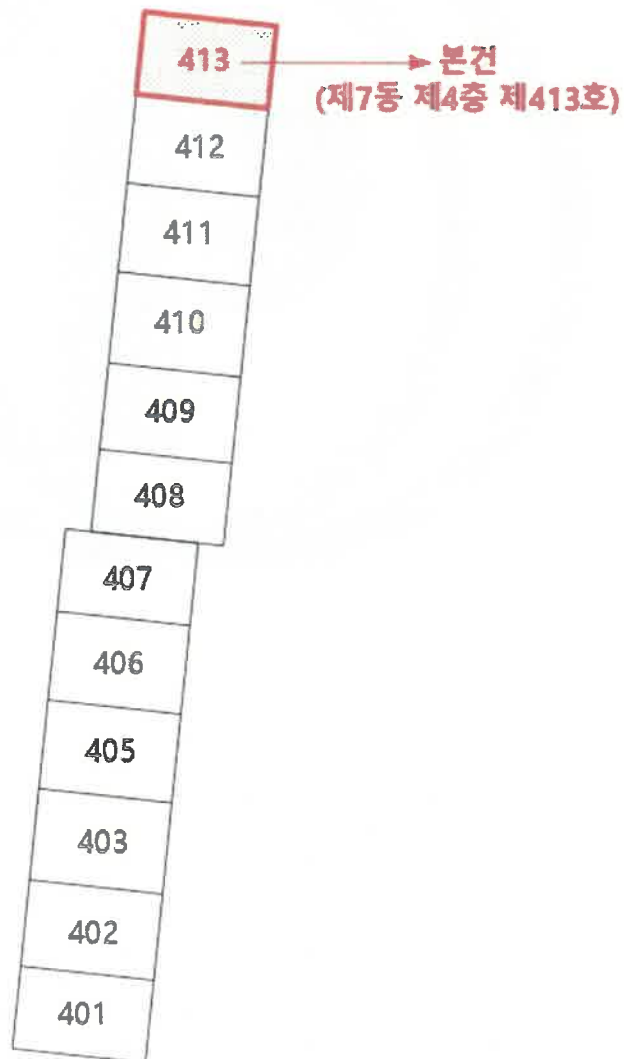
# 호 별 배 치 도



## 건물이용상태

(None Scale)

[ 협진신태양아파트 제7동 제4층 호별배치도 ]



# 사진용지



본건 주위 환경



본건 외부 전경

# 사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 관리실

# 사진용지



본건 1층 공동출입구



복도 및 계단

# 사 진 용 지



본건 현관문