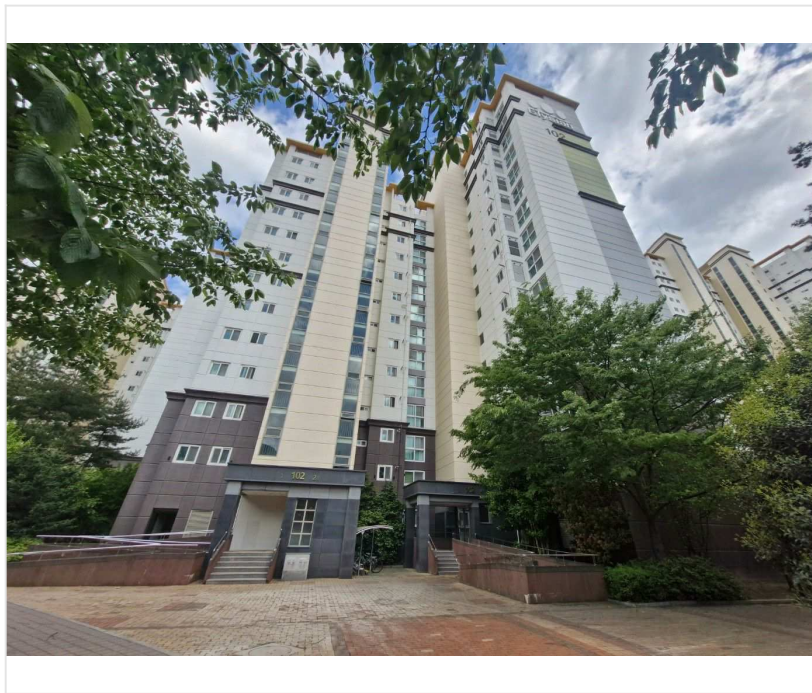


감정평가서

건명	정옥희 소유물건(2025타경101348)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정서번호	H2025-1-042801



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.

한라감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박수진

(인)

감정평가액	일억삼천구백만원정(₩139,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정옥희 (2025타경101348)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.10	2025.05.02 ~ 2025.05.10	2025.05.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	139,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩139,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	부산광역시 강서구 지사동	1186 협성DS 엘리시안 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 15층			139,000,000	[도로명주소] 부산광역시 강서구 과학산단로 306번길 10		
	동 소	1186	대	(내) 철근콘크리트구조 7층 703호	53,489	59.9931	59.9931	비준가격		
			1. 소유권 대지권	39.1284	-----	39.1284				
				53,489						
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,700,000 97,300,000		
	합 계						₩139,000,000.-			
				이 하		여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 강서구 지사동 일원에 소재하는 명동지구산업단지 북측 인근에 위치하는 협성DS 엘리시안 102동 7층 703호에 대해 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 결정의 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 05월 10일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025년 05월 10일**자에 실지조사(공부조사, 현장조사)를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제 20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

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 강서구 지사동 1186 [부산광역시 강서구 과학산단로306번길 10]		
	건물명,동,층,호수	협성DS 엘리시안 102동 7층 703호		
	용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2015.04.17
	면적 (㎡)	전유	59.9931	
		공용	62.9452	
전체		122.9383		
대지권		39.1284		

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료의 출처: KAIS>

사례	소재지	건물명·동	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
1	지사동 1186	협성DS 엘리시안	102/3/3**	59.9588	133,000,000 (2,218,189원/㎡)	2024.12.28
						2015.04.17
2	지사동 1186	협성DS 엘리시안	103/12/12**	59.9588	147,000,000 (2,451,683원/㎡)	2024.09.25
						2015.04.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명·동	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
3	지사동 1186	협성DS 엘리시안	104/4/4**	59.9588	137,000,000 (2,284,902원/㎡)	2024.05.09
						2015.04.17

(2) 비교사례의 선정

최근 거래사례이며 본건 인근의 동일·유사한 공동주택 내 단위 호로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 대표성이 있는 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 강서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 부산광역시 강서구 아파트 매매가격지역 (2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	90.3	89.9	89.7	89.5	89.2	89.0	88.7	88.6	88.6	88.5	88.4	88.2
2025년	88.0	87.7	87.3									

거래시점 : 2024.12.28, 2024년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.10, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

2024.12.28 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 88.4

2025.05.10 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 87.3

시점수정치 : $87.3/88.4=0.98756$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별[동별 및 라인별] 차이	1.00	1.06	사례 대비 본건은 층별효용, 향별효용이 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.060	-

7. 대상의 비준가격

거래사례 단 가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산가격	전유면적 (㎡)	비준가격
2,218,189	1.00	0.98756	1.06	2,322,030	59.9931	139,000,000

*십만단위 이하 반올림함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	유사 면적의 부동산의 실거래가격 수준은 전유면적 당 약 2,200,000원/m ² ~ 2,800,000원/m ² 범위로 조사되며 층별, 위치별 효용 등 가치형성요인에 따라 가격이 결정됨.	인근 부동산 중개업소 및 KAIS

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가)	기준시점
							사용승인일
1	강서구 지사동 1186	협성DS 엘리시안	113/6/6**	약 59.99	경매	137,000,000 (2,283,714원/m ²)	2025.05.08
							2015.04.17
2	강서구 지사동 1186	협성DS 엘리시안	104/11/11**	약 59.99	경매	143,000,000 (2,383,731원/m ²)	2025.04.18
							2015.04.17
3	강서구 지사동 1186	협성DS 엘리시안	104/16/16**	약 59.99	경매	144,000,000 (2,401,601원/m ²)	2025.03.13
							2015.04.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 139,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 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 강서구 지사동에 소재하는 명동지구산업단지 북측에 위치하는 협성DS엘리시안아파트 102동 7층 703호로서 부근은 산업단지, 아파트 단지, 단지 내 상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 원활하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 102동 7층 703호로서
[사용승인일: 2015.04.17]

- 외 벽: 시멘트 몰탈위 페인팅 마감.
- 내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
- 창 호: 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택(아파트)이며 폐문되어 내부는 확인치 못하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으니 경매의 진행 및 응찰시 이 점 참고하시기 바람.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 옥내 소화전, 도시가스설비 등이 되어 있음.

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 등고평탄한 사다리형의 토지로서 아파트 및 부속시설의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지 북측 및 남동측으로 폭 약 20미터 내외, 서측으로 폭 약 15미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(지사산단), 지구단위계획구역(부산과학일반산업단지), 도로(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합)
 경제자유구역(부산과학일반산업단지)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2016-12-30)(부산광역시북부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(지사중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-03-30)(부산광역시북부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-30)(부산광역시북부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 지방산업단지(2017-10-18)(부산과학지방산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 하천구역(지사천)<하천법> 하천에 관련한 사항은 안전도시과(☎ 970-4682~4685) 별도 확인요함.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타사항은 없음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 강서구 지사동 1186 협성디에스엘리시안 102동 7층 703호
------------	---



위 성 위 치 도



소 재 지

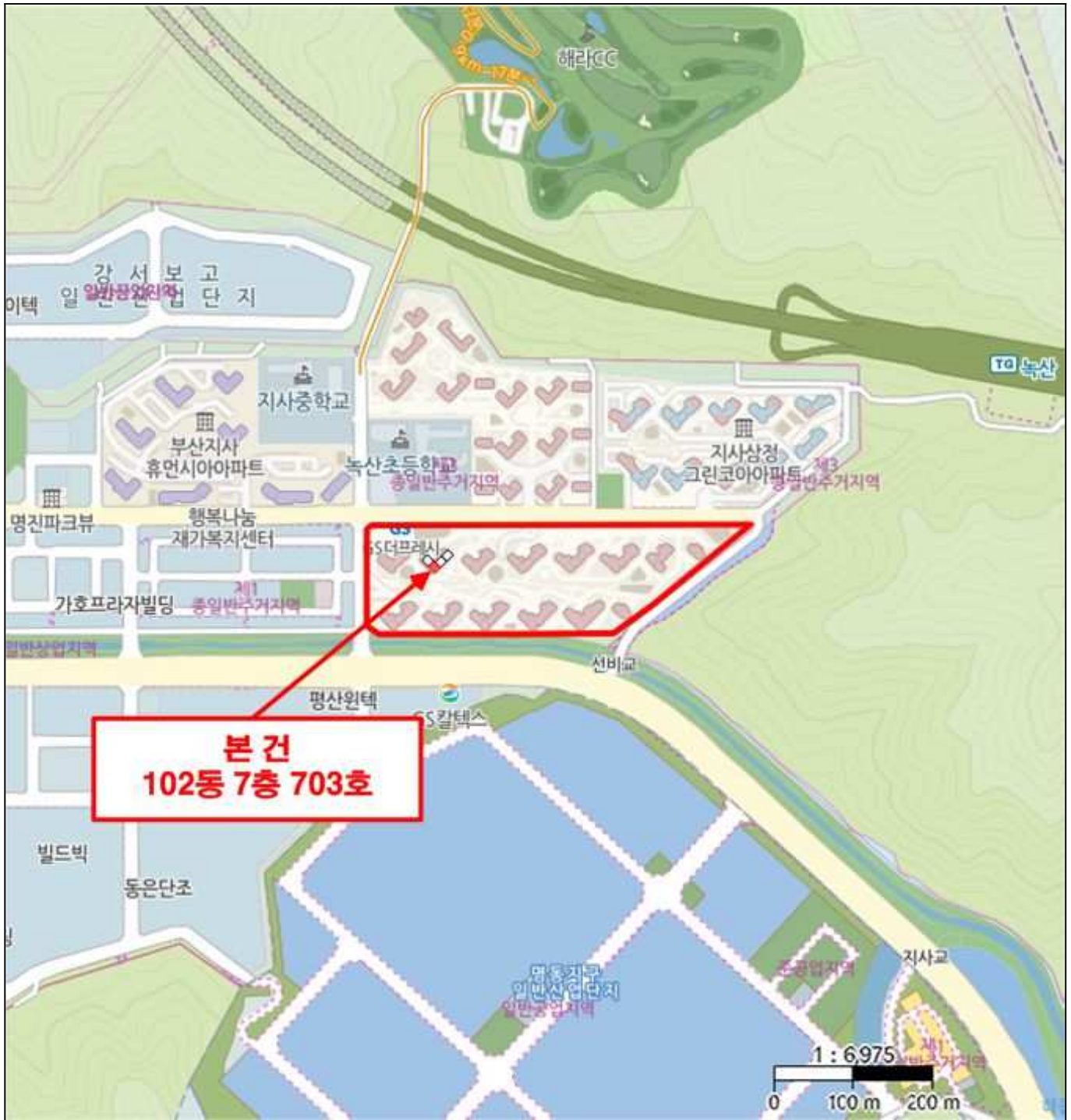
부산광역시 강서구 지사동 1186 협성디에스엘리시안 102동 7층 703호



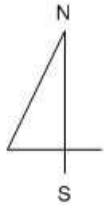
위 치 도



소재지 부산광역시 강서구 지사동 1186 협성디에스엘리시안 102동 7층 703호



건물개황도



[협성디에스엘리시안 102동 7층 호별배치도]





1



2



3



[102 7 703]: