

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이영환 소유물건(2025타경101871)

의뢰인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : YJ 2509-4007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

예주감정평가사사무소

TEL. 051-503-0809 FAX. 051-506-0807

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이정출

(인)

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영환 (2025타경101871)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 09. 24	2025. 09. 16 ~ 2025. 09. 24	2025. 09. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	234,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩234,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		일루스타 제8층 제801호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 사상구 괘법동	523-10 일루스타	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 부산광역시 사상구 낙동대로1210 번길 94			지1층 1층 2층 ~ 10층 각 11층 ~ 17층 각	191.63 85.31 196.42 213			
	상동	523-10	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	351.7 52.55		234,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.6378㎡
				소유권 1.x -----	52.55 351.7 x----			
				대지권	2,496.58			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 93,600,000 140,400,000	
		합 계						₩234,000,000.-
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 '창진초등학교' 북동측 인근내에 위치하는 '일루스타' 제8층 제801호에 대한 부산지방법원 서부지원 경매2계의 경매 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 16일 ~ 2025년 9월 24일에 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. 임대사항의 확인

①


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물입니다.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음.
- ③ 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부 관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리 상태 등에 대해 재확인 하시기 바랍니다.
- ④ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 *처리 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제8층 제801호			
도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)			
	주용도	업무시설(오피스텔) 48개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2019.05.15		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 17층	
		연면적	3,535.72 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	8/801	아파트	52.55	17.0878	69.6378	52.55	75.46
합계 (1개호)			52.55	17.0878	69.6378	52.55	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

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	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	괘법동 525-10	사상역경보센터리안 102/15/150*	아파트	64.5913	302,000,000 (@4,680,000)	2024.11.08 (2020.06.30)	-
#2	괘법동 525-10	사상역경보센터리안 102/14/140*	아파트	63.5155	295,000,000 (@4,640,000)	2024.09.21 (2020.06.30)	-
#3	괘법동 523-4	굿모닝뷰아파트 6/60*	아파트	49.295	165,000,000 (@3,350,000)	2025.07.29 (2018.11.19)	-
#4	괘법동 524-23	파밀리아괘법4차 10/2-100*	아파트	49.365	170,000,000 (@3,440,000)	2024.11.10 (2016.07.19)	-

(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 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.08/ 2025.09.24	
부산 서부산권 사상구 아파트	-2.959% (0.97041)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	101.4
			기준시점 당시 지수	2025.08	98.4
		산식		$1 + (98.4 - 101.4) / 101.4$ $= 0.97041$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.98	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등 외부요인에서 열세함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	8/801	52.55	#1	4,680,000	1.000	0.97041	0.980	4,450,000	233,847,500	234,000,000
합계		52.55	-	-	-	-	-	-	-	234,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	4,200,000-4,500,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	괘법동 523-10 4/40*	공동주택(아파트)	52.55	69.6378	227,000,000 (@4,320,000)	2025.09.22 (2019.05.15)	법원경매
(2)	괘법동523-10 7/70*	공동주택(아파트)	52.55	69.6378	240,000,000 (@4,570,000)	2024.11.28 (2019.05.15)	공매(NPL)
(3)	괘법동523-10 3/30*	공동주택(아파트)	52.55	69.6378	221,000,000 (@4,210,000)	2024.11.13 (2019.05.15)	법원경매
(4)	괘법동523-10 9/90*	공동주택(아파트)	52.55	69.6378	219,000,000 (@4,170,000)	2023.05.24 (2019.05.15)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 사상구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	17,962,750,000	13,601,947,505	75.7	223	78	35.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제8층 제801호	52.55	52.55	234,000,000
합계		52.55	52.55	234,000,000

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 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 "창진초등학교" 북동측 인근에 위치하는 일루스 타 제8층 제801호로서, 주위는 공동주택, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위 환경 및 제반입지조건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는바, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상17층 건물내 제8층 801호로서,
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장석 붙임 마감 등.
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감(추정).
 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 주차타워설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 정방형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 공동주택(아파트)

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 8미터 도로에 접하며, 기계식 주차시설 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

괘법동 523-10 :일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m, 최고높이 150m)<건축법>, 상대보호구역(2024-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

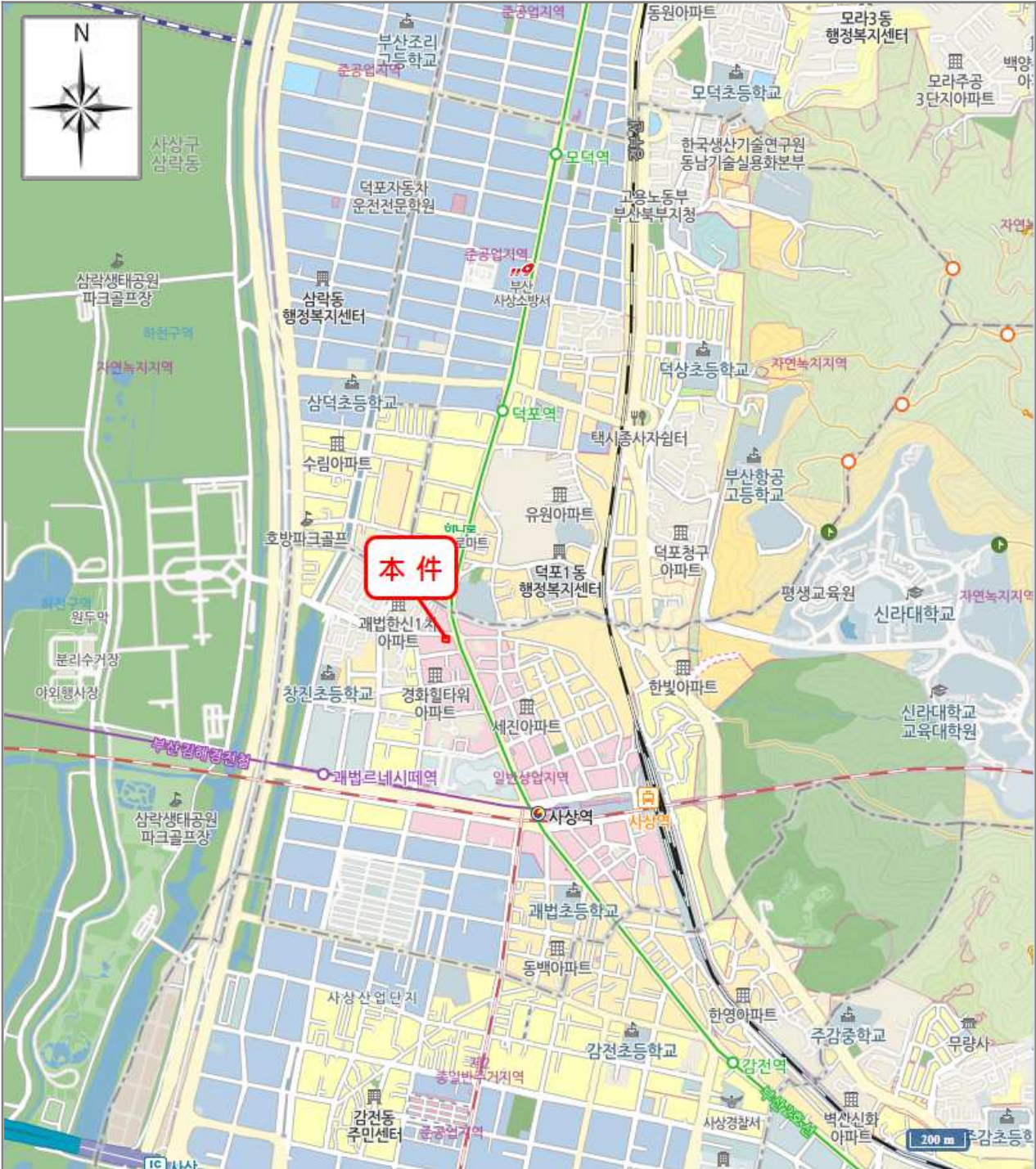
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상 임.
- 2) 기 타: 없 음

광역위치도

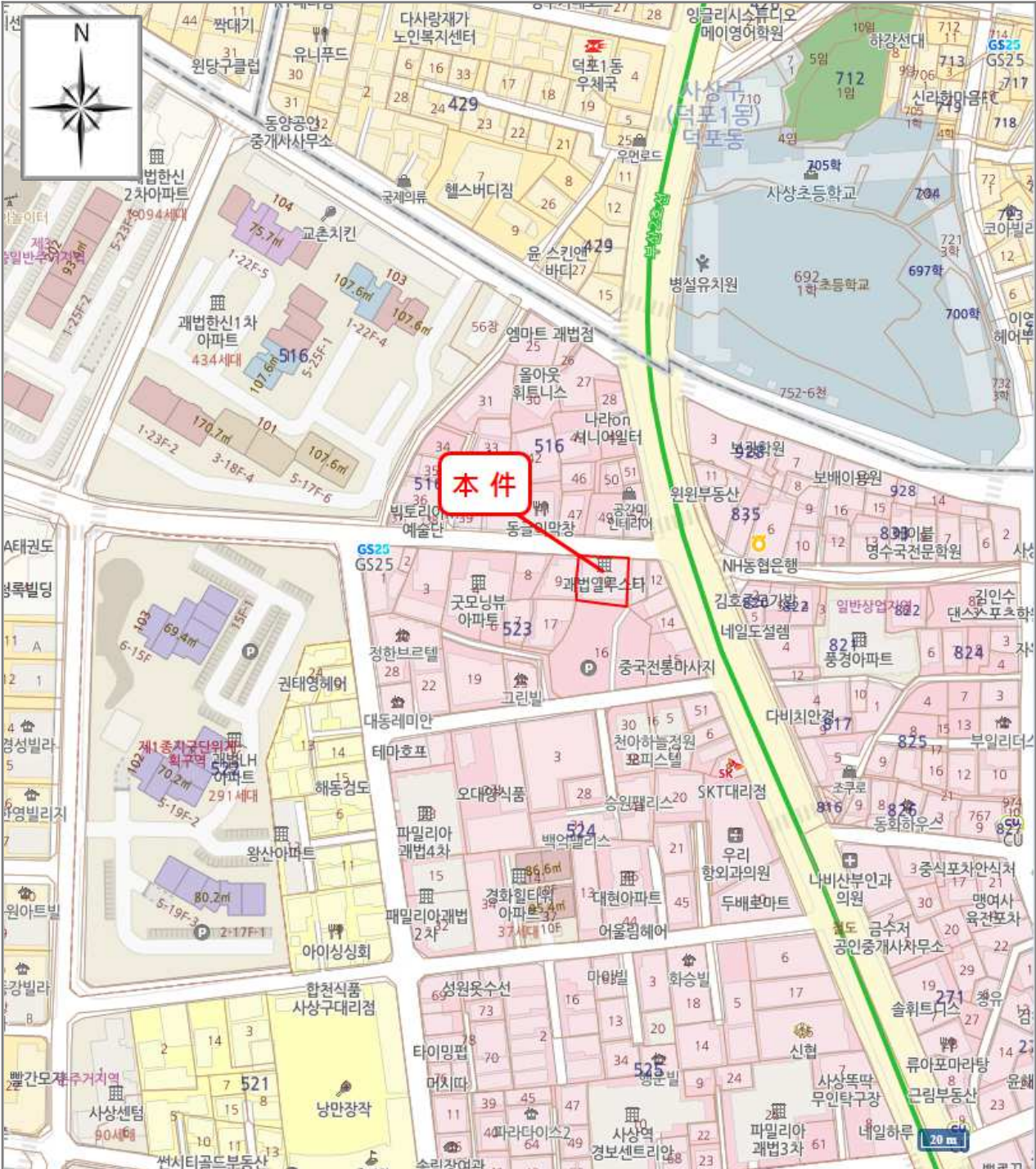
소재지	부산광역시 사상구 과법동 523-10 일루스타 제8층 제801호
-----	-------------------------------------



- [범례]
- 본 건
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	부산광역시 사상구 과법동 523-10 일루스타 제8층 제801호
-----	-------------------------------------



[범례]

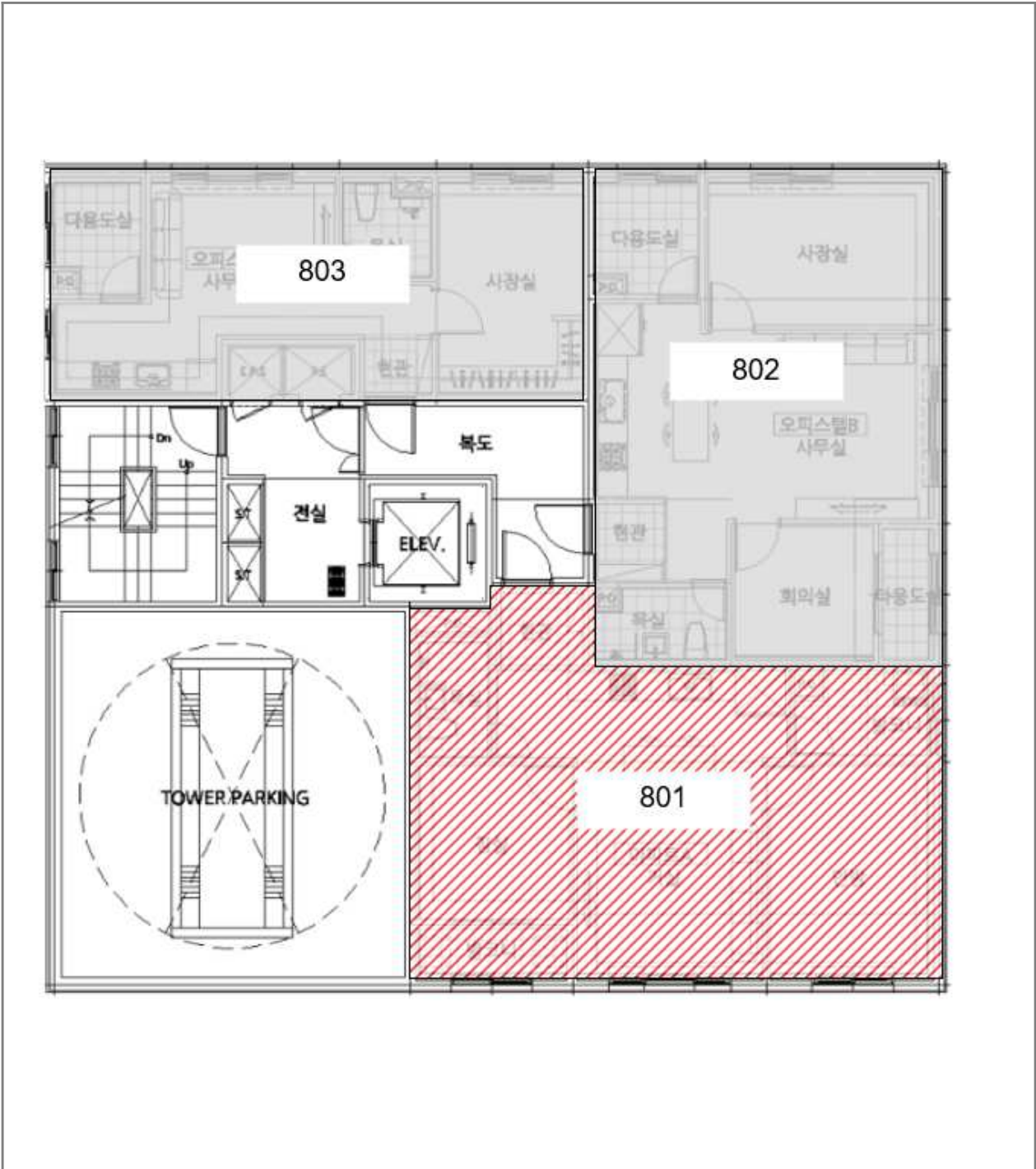
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 과법동 523-10 일루스타 제8층 제801호
-------	-------------------------------------



사 진 용 지

소재지

부산광역시 사상구 괘법동 523-10



본건전경

사 진 용 지

소재지

부산광역시 사상구 괘법동 523-10



공동출입구



현관문