

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 지영숙 소유물건(2025타경102055)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

감정서번호 : BS2510-016

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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

정유진

(인)

감정평가액	이억육천칠백만원정 (₩267,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지영숙 (2025타경102055)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 03	2025. 11. 03	2025. 11. 04	
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	-	267,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩267,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		대신타워펠리스 제대신타워펠리스동 제6층 제605호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1	부산광역시 서구 서대신동1가 [도로명주소] 부산광역시 서구 구덕로279번길 22-5	53-11 54-36 대신타워 펠리스	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 11층								
					지1층	415.37						
					1층	245.79						
					2층	445.47						
					3층 ~ 11층 각	440.42						
					상동	53-11	대	일반상업지역	630			
					상동	54-36	도	일반상업지역	125			
					(1)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	80.64	80.64	267,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 108.31㎡
								소유권 1,2.x -----	16.47			
			대지권	755 x----	16.47							
				755								
					토지 · 건물	배분내역						
					토 지:	80,100,000						
					건 물:	186,900,000						
	합 계						₩267,000,000.-					
				이 하	여	백						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 동대신동1가 소재 '화랑초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '대신타워펠리스' 6층 605호에 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 11월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 3일에 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.

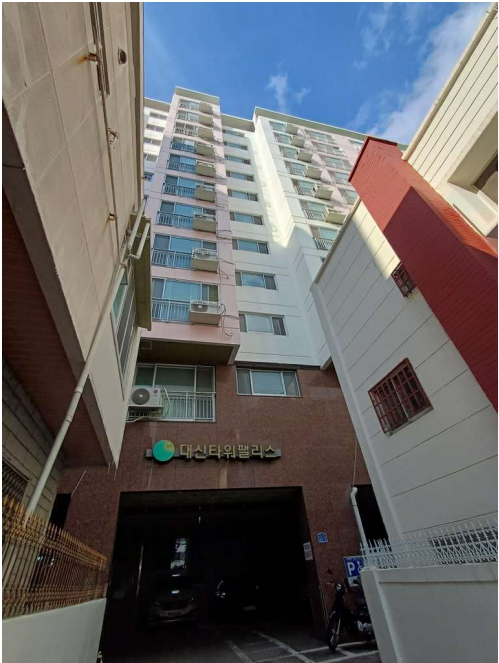
2. 기타 참고사항

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 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워팰리스 6층 605호		
도로명주소	부산광역시 서구 구덕로279번길 22-5		
	주용도	공동주택 4호 / 45세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.01.28	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 11층
		연면적	5,070.41 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	6/605	아파트	80.64	27.67	108.31	16.47	74.45
합계 (1개호)			80.64	27.67	108.31	16.47	-

※ 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	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	서대신동1가 53-11외	10/100*	공동주택 (아파트)	66.95	89.93	230,000,000 (@3,440,000)	2024.06.28 (2015.01.28)	-
#2	서대신동1가 53-11외	4/40*	공동주택 (아파트)	75.42	101.31	240,000,000 (@3,180,000)	2023.12.18 (2015.01.28)	-
#3	서대신동1가 53-11외	11/110*	공동주택 (아파트)	75.42	101.31	262,000,000 (@3,470,000)	2024.09.05 (2015.01.28)	-

(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 #3 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#3

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		2024.09.05/ 2025.11.03	
부산 중부산권 서구 아파트	-1.584% (0.98416)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.08	101.0
			기준시점 당시 지수	2025.09	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 101.0) / 101.0$ $= 0.98416$	

※ 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 (1) / 비교사례 #3]

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	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	0.97	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

(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)						
(1)	6/605	80.64	#3	3,470,000	1.000	0.98416	0.970	3,310,000	266,918,400	267,000,000
합계		80.64	-	-	-	-	-	-	-	267,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	3,000,000 ~ 3,500,000 내외	-

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 2/20*	업무시설 (오피스텔)	66.95	112.66	213,000,000	2024.10.14 (2015.01.28)	법원경매
					(@3,180,000)		
(2)	동대신동1가 333-8 동대신동미소지음 3차주상복합아파트 6/60*	공동주택 (아파트)	78.2508	106.9377	276,000,000	2025.09.18 (2017.04.28)	법원경매
					(@3,530,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 서구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	10,842,500,000	8,184,228,739	75.5	95	35	36.8

(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		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	6층 605호	80.64	16.47	267,000,000
합계		80.64	16.47	267,000,000
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 서구 동대신동1가 소재 '화랑초등학교' 북서측 인근에 위치하며 인근은 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 부산도시철도 1호선 '동대신역' 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 지상11층 건물 내 6층 605호로서,
(사용승인일:2015.01.28)

외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,

내벽 : -,

창호 : 샷시창호임.

현장조사시 폐문부재로 내부는 확인하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 공부상 공동주택(아파트)으로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 기계식 주차설비, 화재탐지 및 경보설비 등이

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 및 인접지와 등고평탄한 일단의 자루형 토지이며 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

서대신동1가 53-11 :일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역,가축사육제한구역

서대신동1가 54-36 :일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역,가축사육제한구역

(9) 공부와의 차이

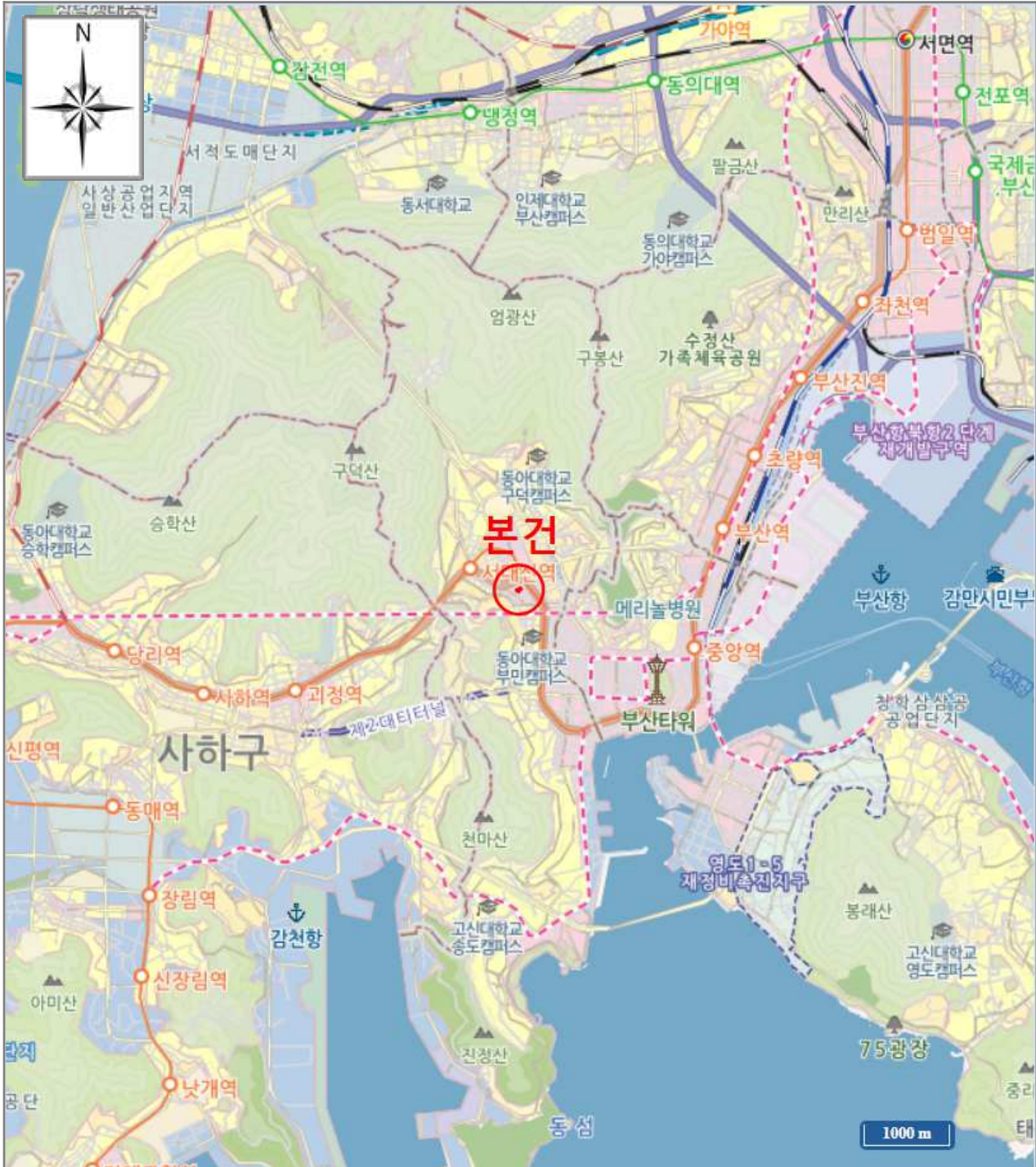
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

광역 위치도

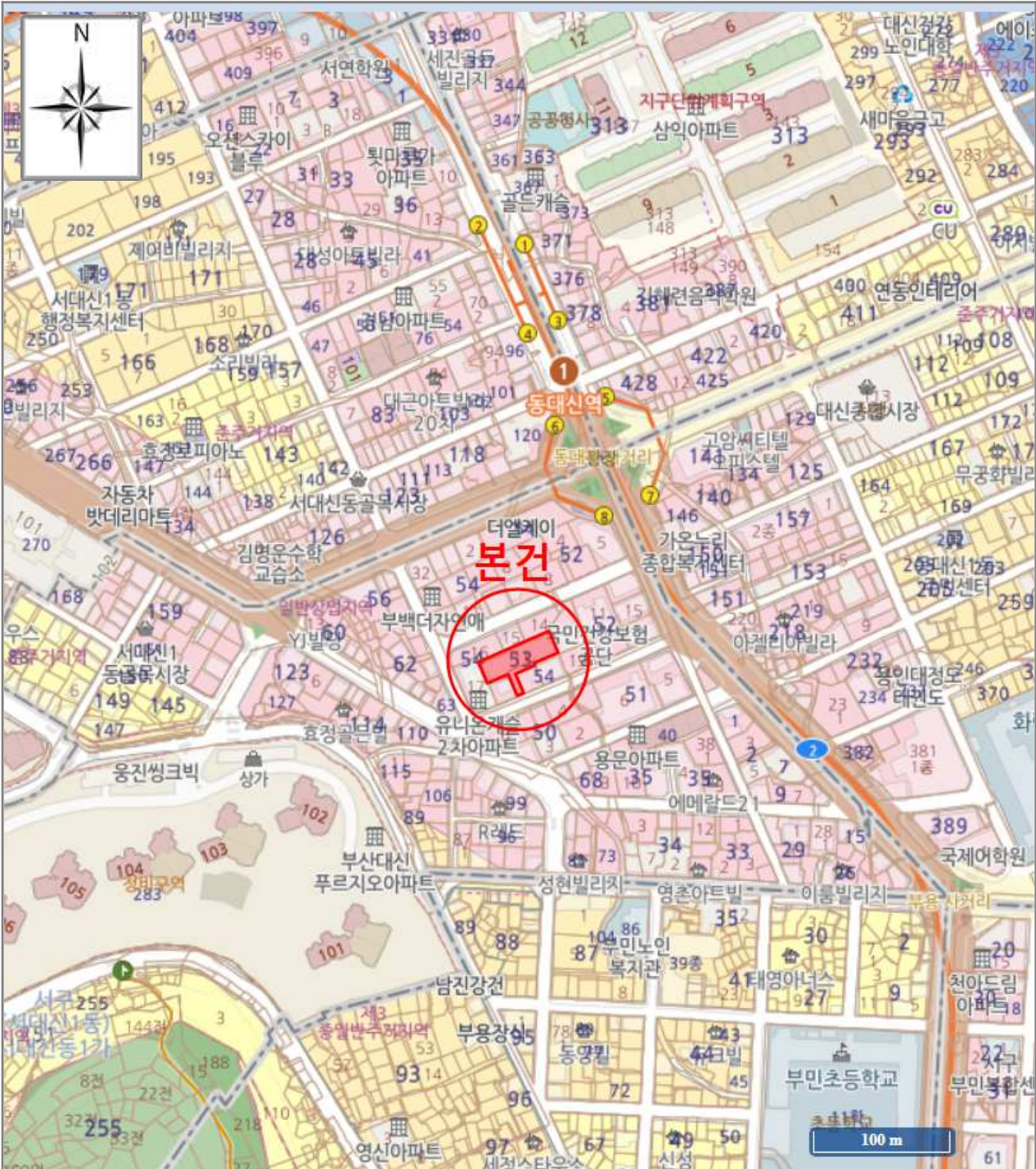
소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	--



[범례]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

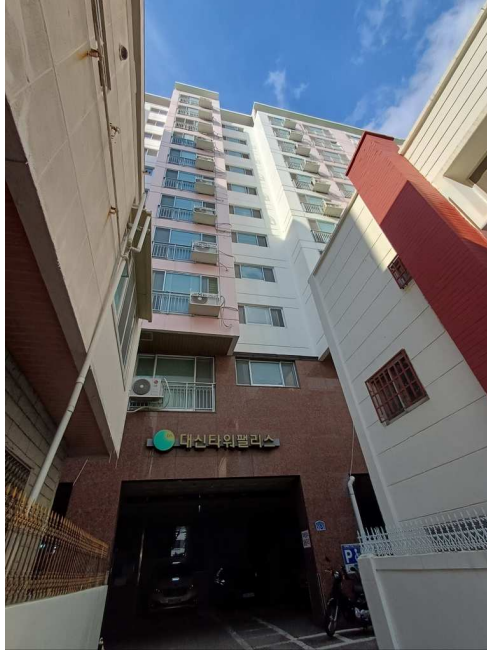
호 별 배 치 도

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	--



사 진 용 지

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	---



본건전경



본건전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	---



본건 진출입로



진출입로에 접한 도로

사 진 용 지

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	---



공동현관



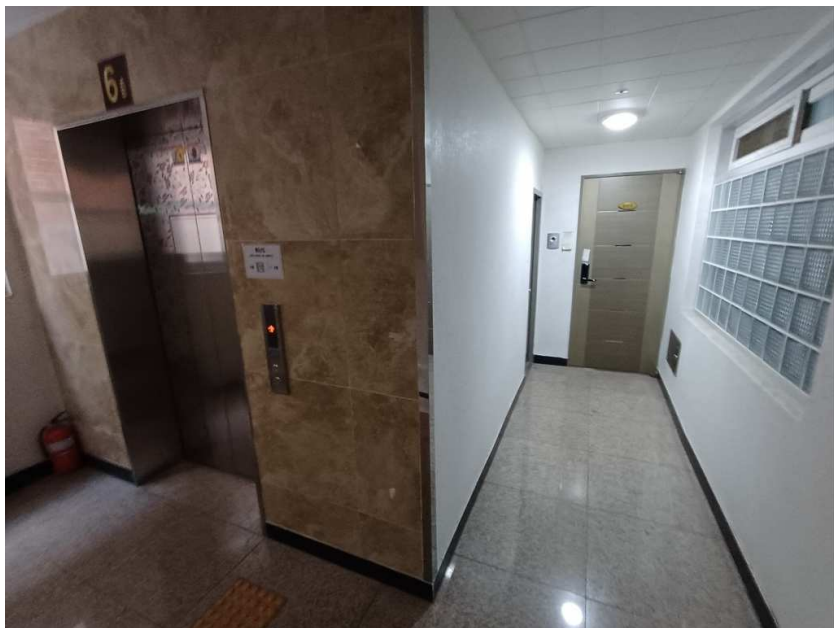
기계식주차 설비

사 진 용 지

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	---



승강기 설비



6층 복도

사 진 용 지

소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 53-11외 대신타워펠리스 6층 605호
-----	---



본건 출입구