감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
건 명	김광원 소유물건 (2025타경1824)
감정서번호	MR2505-1401



미르감정평가사사무소

TEL. 051-865-6354 FAX. 050-5182-4644

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 병 석

감정평가액	**칠억칠천만원정(₩770,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김광원 (2025타경1824)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.14 ~ 2025.05.22	2025.05.22

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	770,000,000
합 계					₩770,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
손 영 한

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 장서초등학교 남측 인근에 위치한 구서동쌍용예가 104동 2층 203호로서, 부산지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1053번지, 1056번지 (부산광역시 금정구 금샘로 261)				
건물명/동/층/호	구서동쌍용예가 / 104동 / 2층 / 203호				
용 도	아파트		사용승인년도	2010년	
총세대수	104동 : 33세대 거주				
면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	157.7983	122.3977	280.196	81.1794	-

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.22.입니다.

4. 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준하였습니다.

5. 기타

◉ 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의거 확정하였습니다.

◉ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 * 처리하였습니다.

◉ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 평가목적을 달리하는 경우 기준시점·평가조건·가격의 종류 등에 따라 감정가격에 차이가 발생하므로 본건 평가가격은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 규정 및 감정평가 방법

1. 관련규정

◉ 감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

◉ 감정평가에 관한 규칙 제11조.

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◉ 감정평가에 관한 규칙 제12조.

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◉ 감정평가에 관한 규칙 제16조.

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

◉ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조.

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

◉ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조.

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.

④ 제2항 단서의 경우에는 제3조 제3항을 준용한다.

2. 본건 감정평가 방법

◉ “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건은 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 특성상 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 곤란하여, 본건은 거래사례비교법을 기준으로 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근 유사 부동산의 평가가격수준 등 참고가격자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

◉ 본건은 집합건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권·대지권은 불가분의 관계로서 서로 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 법원 요청에 의거 건물과 토지의 배분내역을 “평가명세표”에 별도 표기하였는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

◉ 토지와 건물의 배분비율은 한국부동산연구원에서 제공하는 “아파트의 토지·건물 배분비율표”를 참고하여 적용하였습니다.(4:6)

III. 감정평가액의 산정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 감정평가 방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 부동산의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건 부동산의 시산가액을 산정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

인근지역내 구분건물의 거래사례로 본건과 물적 유사성이 높은 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일	비고
사례1	구서동 1053 외	102/8/80*	156.8296	790,000,000	2024.04.15.	2010.10.28.	등기사항 전부증명서
사례2	구서동 1053 외	105/10/100*	132.3946	675,000,000	2024.11.07.	2010.10.28.	등기사항 전부증명서

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 상기 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니합니다.(1.00)

(4) 시점수정

◉ 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점으로 정상화하는 작업입니다.

◉ 본건은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 금정구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

◉ 부산광역시 전체 및 금정구 아파트매매가격지수(출처 : 한국부동산원)

(2025.03.= 100.0)

구분	2024년 1월	2월	3월	4월	9월	10월	11월	12월	2025년 1월	2월	3월	4월
금정구	102.9	102.6	102.4	102.2	101.1	100.9	100.7	100.6	100.4	100.2	100.0	99.8
부산 광역시	103.1	102.8	102.4	102.2	101.3	101.1	100.9	100.7	100.4	100.2	100.0	99.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◉ 시점 수정치 산출

▷ 2021년 6월부터 가격지수 기산일이 변경되어 2021년 6월이후 사례의 가격지수는 거래시점 직전달의 가격지수를 적용하였으며, 본건 기준시점의 가격지수는 가장 최근에 발표된 가격지수를 적용하였습니다.

▷ 사례의 매매시점 적용 가격지수 : 102.4 (2024.03.), 100.9 (2024.10.)

▷ 본건 기준시점 적용 가격지수 : 99.8 (2025.04.)

▷ 시점 수정치 : 99.8 / 102.4 ≒ 0.97461 (사례1)

99.8 / 100.9 ≒ 0.98910 (사례2)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인의비교

1) 개별요인의 비교항목

요인	조건	항 목
외부요인	가로조건	도로의 구조 및 차량이용의 편리성 등
	접근조건	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등
	환경조건	교육시설·공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
	획지조건	형상, 용도지역, 고저 등
내부요인	선호도	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물상태	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
	공용시설	주차시설, 승강기 등
	기타	단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식/계단식 등)
개별적요인	층별, 위치별, 향별 효용	층별, 위치별, 향별에 대한 효용 등
	면적	전유부분의 면적, 전용률, 부지에 대한 지분면적의 대소 등
	기타	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인비교치의 결정

① 사례1 적용

구분	격차율		비고
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	대등합니다.
내부요인	1.00	1.00	대등합니다.
개별적요인	1.00	0.98	대상이 사례 대비 층별효용에서 열세합니다.
누계	0.98		1.00 × 1.00 × 0.98 = 0.98

② 사례2 적용

구분	격차율		비고
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	대등합니다.
내부요인	1.00	1.00	대등합니다.
개별적요인	1.00	0.98	대상이 사례 대비 층별효용에서 열세합니다.
누계	0.98		1.00 × 1.00 × 0.98 = 0.98

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격	비고
				본건	사례		
790,000,000	1.00	0.97461	0.98	157.7983	156.8296	759,200,000	사례1 적용
675,000,000	1.00	0.98910	0.98	157.7983	132.3946	779,800,000	사례2 적용

※ 만원이하 절사.

2. 참고가격 자료

(1) 본건 인근 공동주택의 거래사례

사 례	소 재 지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래가격(원)	거래시점	사용승인일	비고
#1	구서동 1053 외	102/8/80*	156.8296	790,000,000	2024.04.	2010.10.	KAIS 실거래자료
#2	구서동 1053 외	105/10/100*	132.3946	675,000,000	2024.11.	2010.10.	KAIS 실거래자료
#3	구서동 1053 외	105/12/120*	132.3946	660,000,000	2025.04.	2010.10.	KAIS 실거래자료 미등기
#4	구서동 1053 외	105/1/10*	132.3946	630,000,000	2025.02.	2010.10.	KAIS 실거래자료

(2) 본건 인근 공동주택의 평가사례

사 례	소 재 지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점	사용승인일	평가 목적
#1	구서동 1053 외	105/16/160*	132.39	685,000,000	2025.02.	2010.10.	경매
#2	구서동 1053 외	102/16/160*	157.8	830,000,000	2024.01.	2010.10.	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 례	소 재 지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점	사용승인일	평가 목적
#3	구서동 1053 외	104/2/20*	132.39	651,000,000	2024.12.	2010.10.	경매

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공동주택으로서 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 가격을 결정하되, 시점수정치의 경우 부산광역시 금정구 전체평균의 아파트매매가격지수를 적용하였는 바, 이는 개별부동산과 다소 괴리가 있을 수 있고 또한 사례부동산의 내부현황을 정확히 알 수 없으나, 본건 인근 실거래가격수준, 평가전례 가격수준, 부동산 전문가의 가격수준, 아파트 매매가격 추세, 매물수준 및 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 본건 감정평가액은 **₩770,000,000(원)**으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 금정구 구서동 구서동 쌍용예가 104동	1053 1056	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				[도로명주소] 부산광역시 금정구 금샘로 261
1	부산광역시 금정구 구서동	1053	대		18,124.9			
2	동 소	1056	도로		709.1			
				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	157.7983	157.7983	770,000,000	집합건축물 대장상 280.196㎡
				1.2.소유권	81.1794			(계약면적)
					----------	81.1794		
				대지권	18,834			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**308,000,000**	
						건 물 :	**462,000,000**	
	합 계						**₩770,000,000.-**	
			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 금정구 구서동 소재 장서초등학교 남측 인근에 위치하는 구서동 쌍용예가 104동 2층 203호로서, 주위는 공동주택단지, 단독주택, 다세대주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재해 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근가능하고, 인근에 시내버스 정류소가 소재하며, 본건 아파트 북동측으로 직선거리 약 600미터 지점에 도시철도 1호선 구서역이 위치하여 대중교통 사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 104동 12층 건물 내 2층 203호로서,
외벽 : 치장석 붙임 및 몰탈위 페인트 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
창호 : 샷시창호.

(4) 이용상태

아파트.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비 및 도시가스설비 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

동하향의 경사지대 내 조성된 부정다각형의 토지로서 아파트 및 그 부속시설의 부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 동측으로 광대로에, 남측으로 중로에 접하고, 단지내 도로망 정비되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 토지 : 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역,
가축사육제한구역, 상대보호구역.
기호2 토지 : 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 국지도로(접합),
일반도로(접합),
가축사육제한구역, 상대보호구역.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타참고 사항은 없습니다.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1053 외 구서동쌍용예가 104동 2층 203호

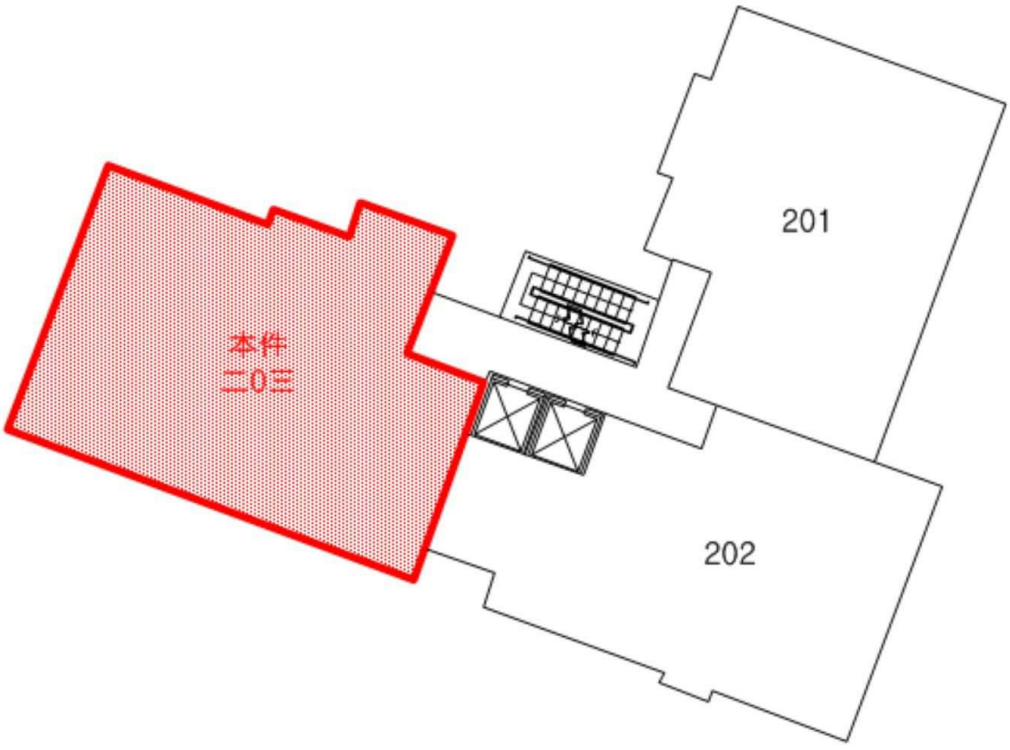


건 물 개 황 도

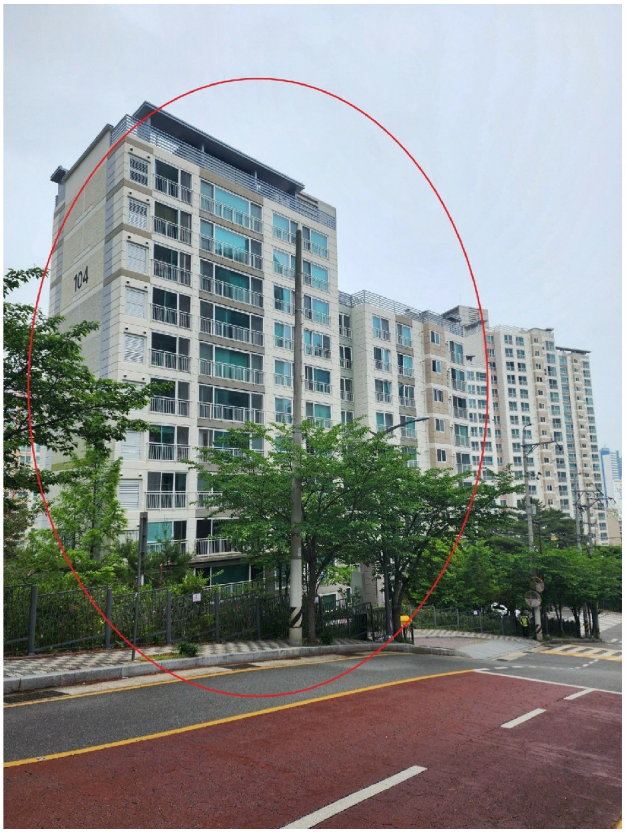


(NON SCALE)

[구서동쌍용예가 104동 2층 호별배치도]




104


104


쌍용
104


104
1 2 3



