감 정 평 가 서

건 명	김주남 소유물건(2025타경2865)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
감정서번호	대우2507-1064

대우감정평가사사무소

부산광역시 남구 분포로113 (용호동,엘지메트로시티)201동 1501호

TEL. 010-9310-4205 FAX. 051-955-3205

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 수 현

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 경매12계	
소 유 자 (대상업체명)	김주남 (2025타경2865)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.08.01	2025.07.31 ~ 2025.08.01	2025. 08. 03

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	200,000,000 여
	합 계					₩200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 물건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 초읍초등학교 북서측 인근에 위치하는 협성빌라 2층 203호로서 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 08월 01일 입니다.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2025년 08월 01일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

4. 감정평가 조건

해당 사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법의 적용

가. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같습니다.

(1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”

(2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”

(3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가약을 산정하는 “공시지가기준법”

(4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”

나. 본건 적용 평가방법

(1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정과 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권, 대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리적인 검토를 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 구분건물로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 됨으로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 현장조사 시, 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 불가능하여 관련 공부 및 인근의 유사형 구분 건물의 내부구조, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였으니 입찰시 유의 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ.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 산정합니다.
(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 379-1				
건물명/동/층/호수	협성빌라 2층 203호				
용 도	공동주택		사용승인일자		1994.12.17
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	119.29	46.214	165.504	72.29	-

3. 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로서 대상 물건과 유사성이 높고, 정확한 시세가 반영되고, 비교적 최근에 거래된 <사례①>을 선정합니다.

사례	소 재 지	동/층/호	집합건축물대장상면적(㎡)	거래가액(원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
①	부산광역시 부산진구 초읍동 379-1 협성빌라	-/5/000	99.37	165,000,000	감정평가정보체계	2025.07.29
						1994.12.17
②	부산광역시 부산진구 초읍동 404-9 청마빌라	-/3/000	75.69	117,000,000	감정평가정보체계	2024.12.17
						1997.04.22
③	부산광역시 부산진구 초읍동 402-10 창신그린힐아파트	-/6/000	84.72	183,000,000	감정평가정보체계	2024.11.25
						2000.08.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점 수정치를 산정하도록 하되, 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하고, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가 시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매 가격 지수가 조사, 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교합니다.

- 시점 수정치 산출

거래사례의 거래시점 가격지수: (2025.07.29, 2025년 06월 지수적용): 99.2

본건 기준시점에서의 가격지수: (2025.08.01, 2025년 06월 지수적용): 99.2

시점 수정치: 99.2/99.2 = 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분	조건	항목	격차율	비 고
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 외부요인 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등		
		공공 및 편익시설의 배치상태		
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등		
		공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설의 상태, 재해 및 공해발생의 위험도		
	행정조건	행정상의 규제정도		
	기타조건	장래의 동향, 기타 등		
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 시공상태, 설비 등 건물요일 대등함.
	설계,설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등		
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수		
	공용시설	주차시설규모,집회실,현관시설,놀이시설, 노인정 등		
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등		
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일용도인가와 현재 이용상태 등		
	관리체계	관리체계 및 관리현황 유지 보수 체계 등		
개별적 요인	평형별효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등	0.99	본건은 사례 대비 층별효용비, 채광, 조망 등 개별요인 열세함.
	층별,위치별,향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 혐오시설에서의 거리, 재해시 안정성 등		
	전용율	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기		
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등		
기타요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함.
누 계			0.99	1.00×1.00×0.99×1.00 = 0.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 산정가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 [대상/사례]	산정가격
165,000,000	1.00	1.00000	0.990	$\frac{119.29}{99.37}$	196,095,000

Ⅲ. 본건 인근 집합건물의 평가사례

소 재 지	동/층/호	전용면적(㎡)	평가가액(원)	평가목적	가격시점	비고
부산광역시 부산진구 초읍동 379-1 협성빌라	-/5/000	99.37	238,000,000	경매평가	2022.06.24	-

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료[거래사례 등]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액: 200,000,000

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
1	부산광역시 부산진구 초읍동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 성지로122번길 59-12	379-1	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
(1)	부산광역시 부산진구 초읍동	379-1	대	제2종 일반주거지녁 (내) 철근콘크리트조 2층 203호 1. 소유권 대지권	1,255 119.29 7,229 ---------- 125,500	 119.29 72.29	200000000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 98,000,000 102,000,000	
	합 계						**₩200,000,000.-**	
			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 부산진구 초읍동 소재 초읍초등학교 북서측 인근에 위치하는 협성빌라 2층 203호이며, 주위는 아파트, 유사 공동주택 및 단독주택 등으로 형성되어 있으며 제반 입지조건 및 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층건 내 제2층 제203호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 마감,
내벽: 벽지 마감 등,
창호: 샷시창 구조입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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)

남서하향의 경사지세의 사다리형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

가로망 상태 보통이며, 주차장시설 되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 ,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.
기 타: 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 379-1 협성빌라 2층 203호



상 세 위 치 도

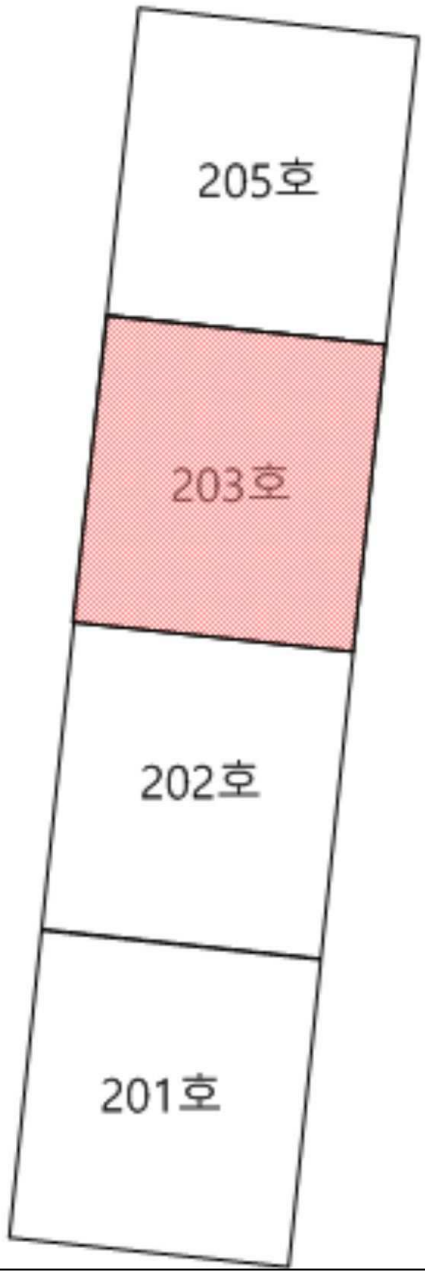
소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 379-1 협성빌라 2층 203호



내 부 구 조 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 379-1 협성빌라 2층 203호

[협성빌라 2층 호별배치도]



사 진 용 지



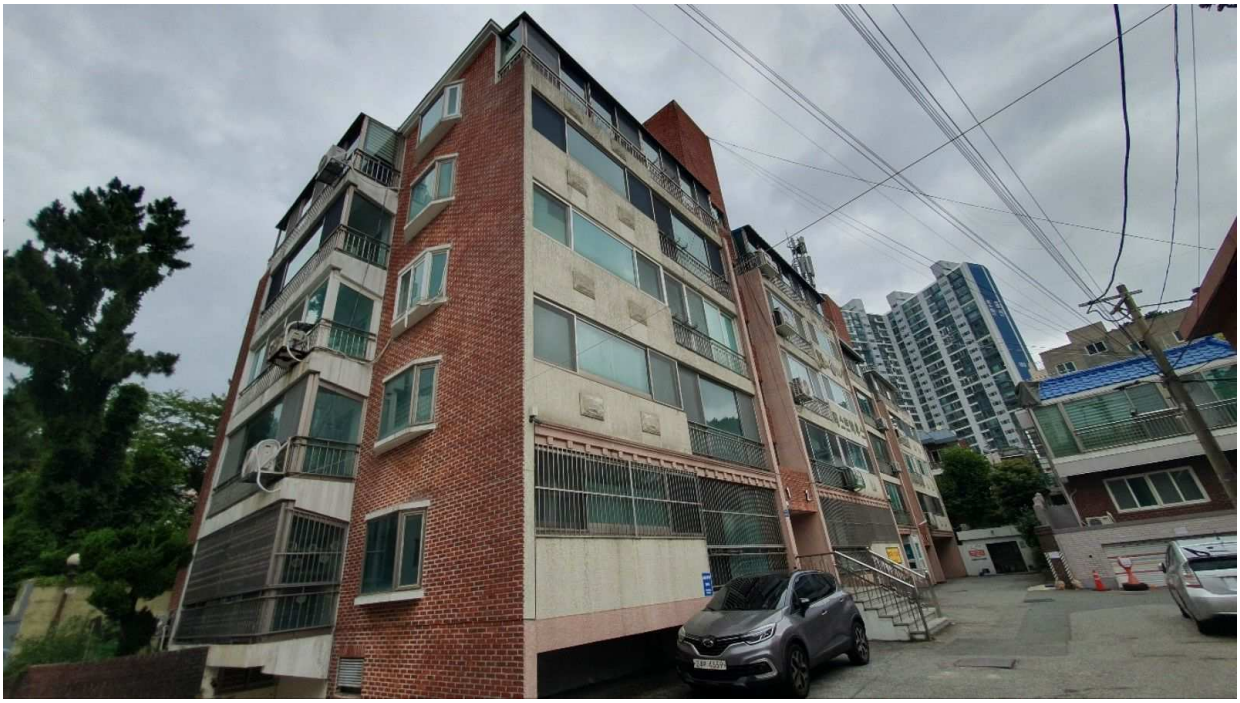
본건 전경

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 복도 전경