감 정 평 가 서

건 명	이희태 소유물건(2025타경21630)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이영복
감정서번호	G25-0324-161



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

거림감정평가사사무소

TEL. 051-808-4900 FAX. 051-808-4902

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 용 주 (인)

감정평가액	사억삼천팔백만원정(₩438,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이희태 (2025타경21630)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.24 ~2025.03.26	2025.03.27

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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	438,000,000
	합 계					₩438,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

거림감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 금정구 구서동 구서신동아 아파트 101동 [도로명주소] 부산광역시 금정구 중앙대로 1929번길 48-1	165-1	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층				
1.	"	165-1	대	제3종일반주거지역	12,251.2			
				(내)				
1				철근콘크리트조 4층402호	137.37	137.37	438,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 전유 및 공용부분 199.468㎡)
				소유권 1.----------	41,520 ----------	41.52		
				대지권	12,251,200			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	175,200,000	
						건 물 :	262,800,000	
	합 계						₩438,000,000.-	
			이	하	여	백		

거림감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 대상건물이 소재하는 건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, KAIS 등]



소재지, 건물명	부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트
도로명주소	부산광역시 금정구 중앙대로1929번길 48-1
주용도	공동주택(아파트)
주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
건물규모	25층
사용승인	1997-05-31
비고	—

2. 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평형
1	101동/4층/402호	아파트	137.37	62.098	199.468	41.52	52.6

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 계약면적과 상이할 수 있습니다.(이하 동일)

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 부산도시철도 1호선 "두실역" 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 구서신동아아파트 101동 4층 402호)으로서 **경매목적**의 감정평가입니다.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 03월 26일**을 기준시점으로 하였습니다.

3. 실지조사 여부 등

본건 감정평가는 평가명령에 따라 현장에 임하였으며 현장조사 시 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타요인 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사하고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였습니다.

(실지조사기간 : 2025년 03월 24일 ~ 2025년 03월 26일, 감정평가서 작성일 : 2025년 03월 27일)

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

III. 감정평가방법

1. 감정평가 근거법령 및 관련규정

가. 감정평가 근거법령

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가 관련규정

● 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.> 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.> 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. <개정 2022. 1. 21.>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

2. 본건에 적용할 감정평가방법

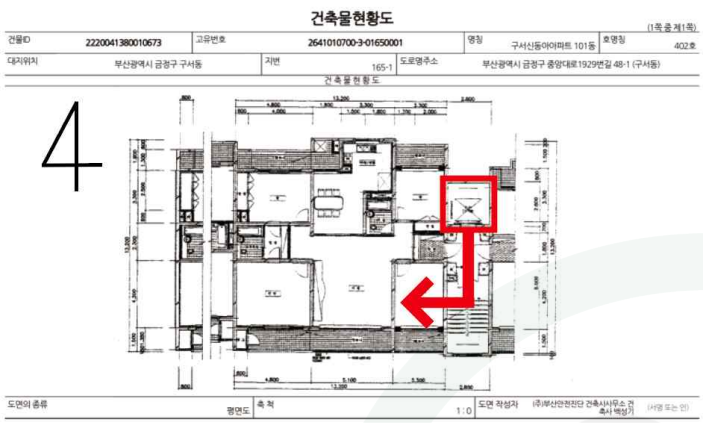
『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 참고사항

가. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 4층 건축물현황도상 호실이 별도 표시되어 있지 않고 402호 건축물현황도상 승강기 기준 좌측에 있으나 현장조사결과 본건 402호는 승강기 기준 우측에 위치하고 있어 공부와 현황이 차이가 있습니다. 이에 부산지방법원 경매 4계와 상의하에 현황(현관문에 부착된 건물번호표지 : 402)을 기준으로 감정평가액을 결정하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다. (아래 표를 참고하시기 바랍니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공 부	현 황
	
건축물현황도상 승강기 기준 좌측임.	건축물현황도상 승강기 기준 우측임.

나. 임대사항의 확인

기준시점 현재 임대사항 미상입니다.

다. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물입니다.

② 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의해 확인하였습니다.

③ 구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산 연구원의 연구결과로 제시된 배분비율표에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

④ 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부(집합건축물대장 등)와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인 하시기 바랍니다.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지 동/층/호	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트 101동/11층/110*호	아파트	430,000,000	137.3700	3,130,232	41.5200	1997-05-31	2024-09-07	—
#2	부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트 101동/9층/90*호	아파트	485,000,000	137.3700	3,530,611	41.5200	1997-05-31	2023-09-27	—

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

※ 위 거래사례들은 개인정보보호 관계로 **처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 거래사례의 선정

(1)거래사례선정 기준

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

(2)거래사례선정

상기 인근 유사 부동산의 거래사례 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 **< 기호 #1 >**을 비교사례로 선정하였습니다.

다. 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 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정이란 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

본건은 감정평가협회의 권장지수인 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 금정구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 아파트 매매가격지수 부산 금정구]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	88.6	88.4	88.2	88	87.8	87.6	87.4	87.2	87.1	86.9	86.8	86.6
2025	86.5	86.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

일련번호	지 역 (산정기간)	시점수정치
1	아파트 부산광역시 금정구 (24.09.07 ~25.03.26)	**0.98968**
		거래시점 : 2024.09.07, 2024년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.26, 2025년02월 지수를 적용 함 2024.09.07 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 87.2 2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 86.3 시점수정치 : 86.3/87.2≒0.98968

마. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율	일련번호 1 / 사례 #1
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	사례대비 대상은 단지외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	사례대비 대상은 단지내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.03	사례대비 대상은 층별 효용에서 열세하나 향별 효용에서 우세하며 종합적으로 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례대비 대상은 기타요인에서 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.030	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)	본건 전유면적 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	#1	3,130,232	1.000	0.98968	1.030	3,190,866	137.37	438,329,262	438,000,000

V. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
주거용	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 호별 위치 등에 따라 전유면적 기준 3,000,000 원/㎡ ~ 3,200,000 원/㎡ 수준으로 탐문조사됨.

2. 본건 평가선례

본건은 최근 3년 이내의 평가사례가 포착되지 아니하였습니다.

3. 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지 동/층/호	이용상황	평가액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	사용승인일	기준시점	비고
#3	부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트 101동/9층/90*호	아파트	421,000,000	114.5700	3,674,609	시가참고	1997-05-31	2024-06-17	—

기호	소재지 동/층/호	이용상황	평가액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	사용승인일	기준시점	비고
#4	부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트 101동/5층/50*호	아파트	405,000,000	114.5700	3,534,957	경매	1997-05-31	2024-01-26	—

※ 위 평가선례들은 개인정보보호 관계로 **처리 하였으니 참고하시기 바랍니다.

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	총낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
부산광역시 금정구	최근 1년	아파트	79.03	75.60

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	사정면적 기준단가 (/㎡)	비 고
1	137.37	137.37	438,000,000	438,000,000	3,188,000	—
합 계	**—**	**—**	**—**	**438,000,000**	**—**	**—**

2. 감정평가액 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가선례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

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 부산도시철도 1호선 "두실역" 서측 인근에 위치하는 구서신동아아파트 101동 4층 402호로 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황
본건까지 차량통행 용이하며 노선버스정류소 및 도시철도 1호선 "두실역"에서 근거리로 제반 교통상황 편리함.

(3) 건물의 구조
1997년 05월 31일 준공되었으며
철근콘크리트조 슬래브지붕 25층건 제101동 내 제4층 제402호로
외벽 : 몰탈위페인트 마감임.
창호 등 : 샷시 창호이며 내부는 이해관계인의 부재로 조사하지 못했음.

(4) 이용상태
주변 탐문결과 아파트로 이용중인 것으로 조사되었으나 이해관계인의 부재로 내부 이용상태를 확인하지 못하였음.
(정확한 내부 현황 등은 경매 응찰시 재확인이 필요함.)

(5) 설비내역
난방설비, 급배수위생설비, 승강기설비, 각종 소화설비(소화전 등) 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태
동하향 완경사지대 내 자체 평탄하게 조성한 가장형토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등
단지 내 가로망이 정비되어 있으며 주차장시설이 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태
제3종일반주거지역 , 아파트지구 , 도로(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2013-08-07)(학교환경정화구역)〈교

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)

육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.

(9) 공부와의 차이

본건 402호는 건축물현황도상 승강기 기준 좌측에 있으나 현장조사결과 본건 402호는 승강기 기준 우측에 위치하고 있어 공부와 현황이 차이가 있음.
(감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참고)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타참고사항 : 없 음.

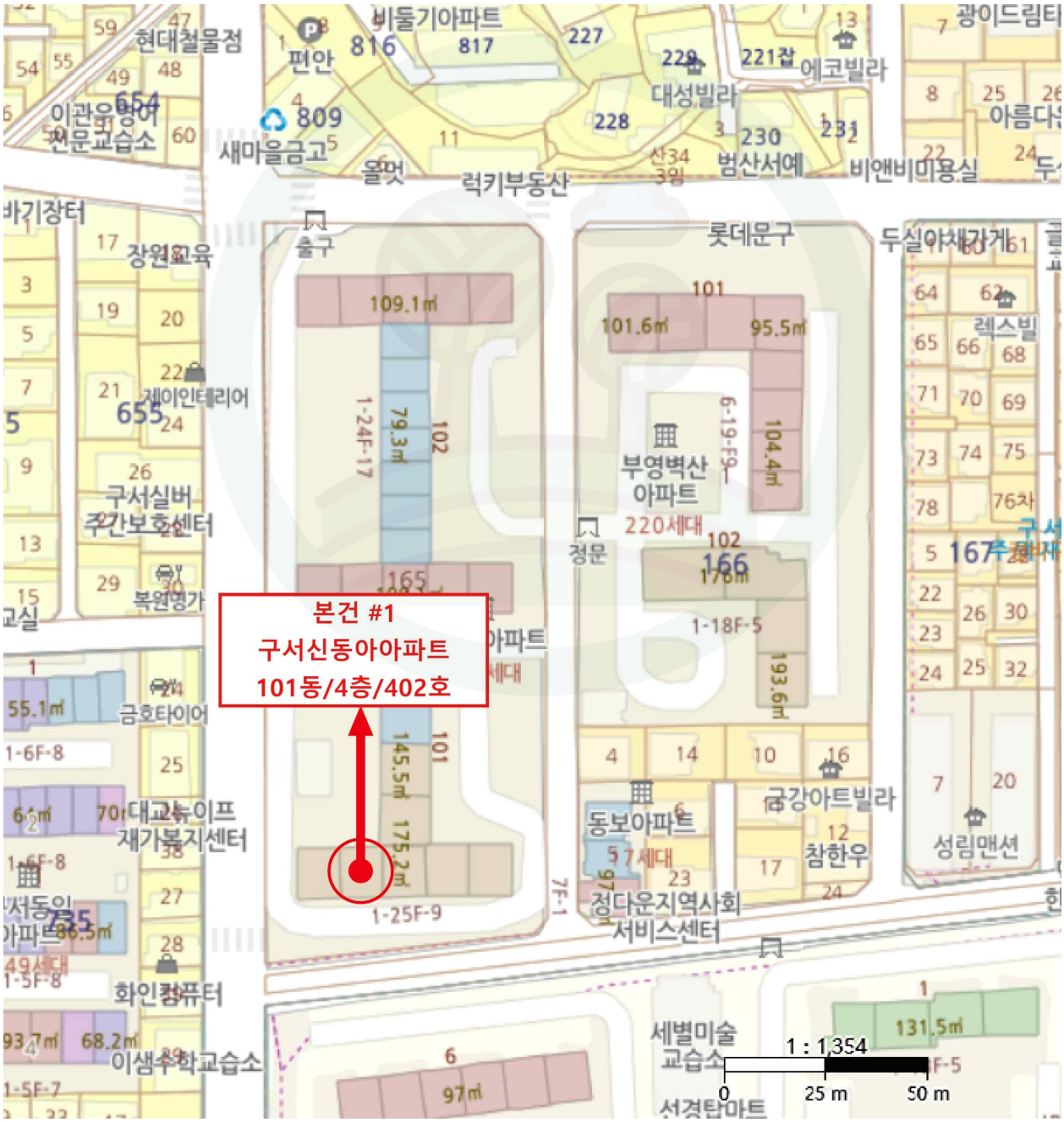
광 역 위 치 도

소 재 지 부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트 101동 4층 402호



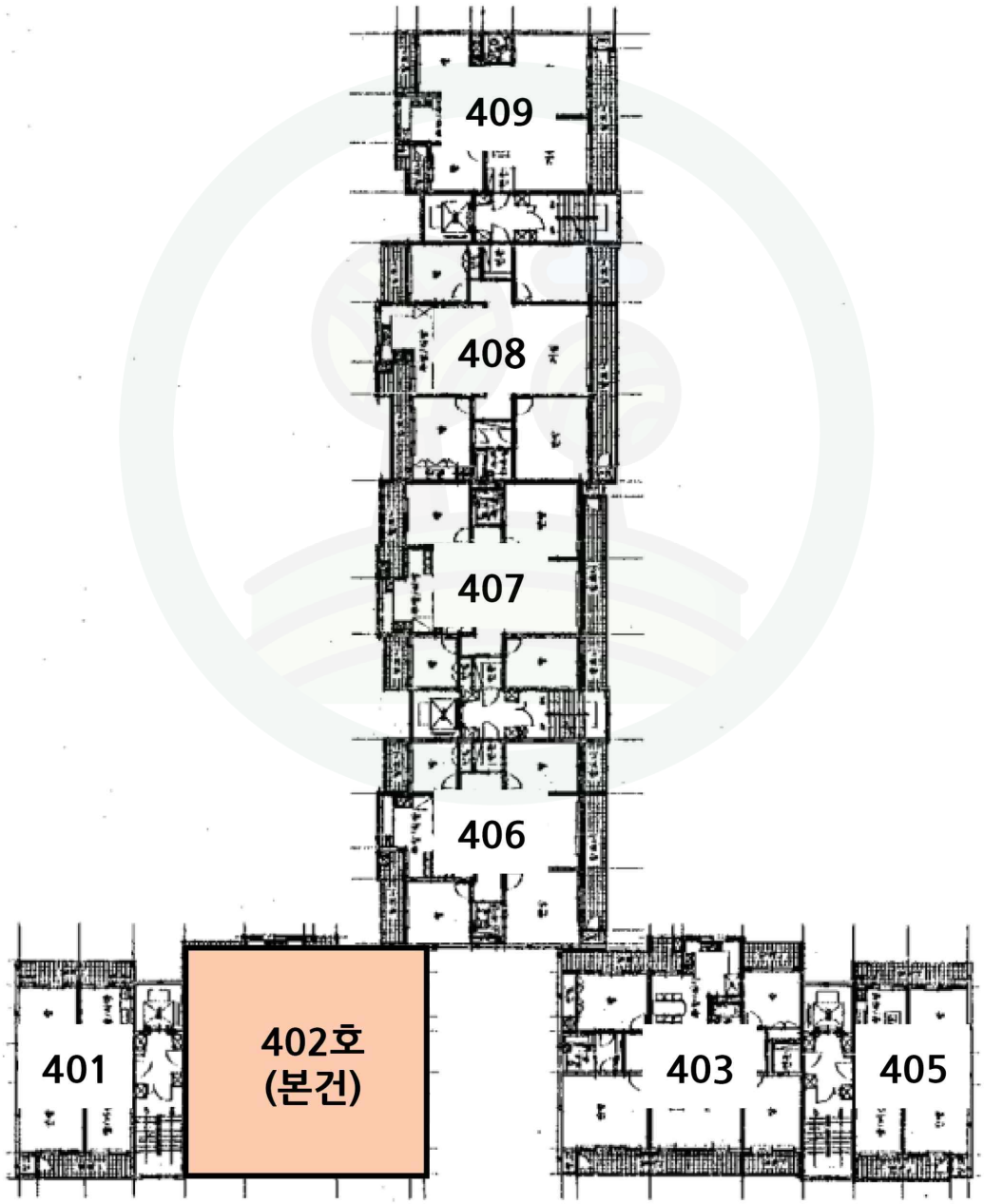
위 치 도

소 재 지 부산광역시 금정구 구서동 165-1 구서신동아아파트 101동 4층 402호



호 별 배 치 도

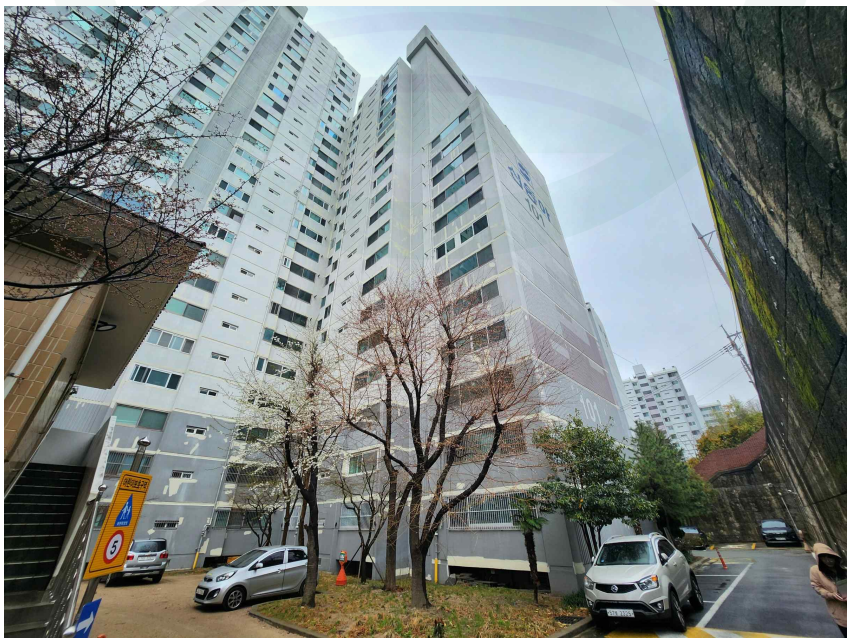
101동 4층 호별배치도(현황 기준)



사 진 용 지

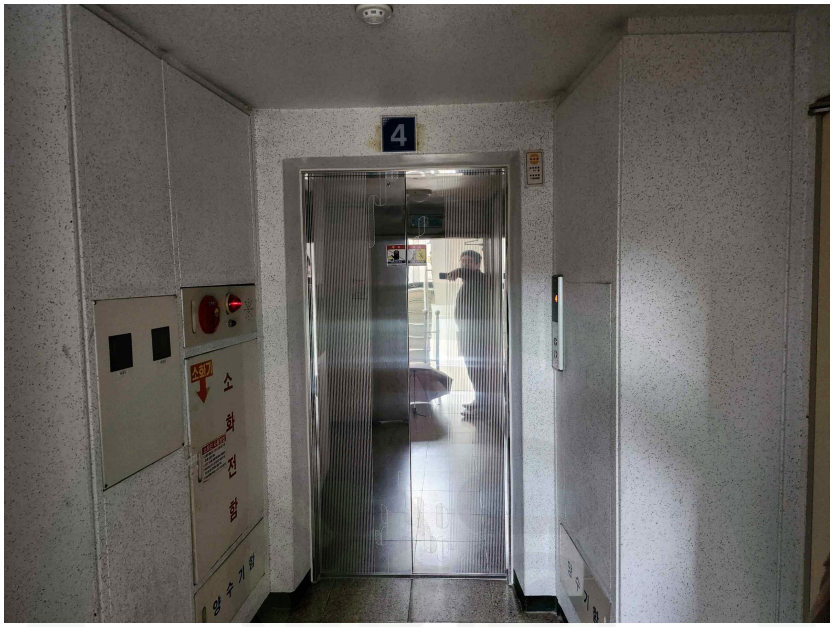


남측에서 북측 전경



북서측에서 남동측 전경

사 진 용 지



승강기 설비



본건 현관