감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김성준 소유물건(2025타경21701)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호 : 명장019-2025



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

명장감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 정 호 朴 正 鎬 (인)

감정평가액	일억일천만원정(₩110,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김성준 (2025타경21701)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.10

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 이	아파트	1세대 하	- 여	110,000,000 백
	합 계					₩110,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

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 연제구 연산동 [도로명주소] 부산광역시 연제구 중앙대로 1149번길 10	1122-3 위지상 흥아 거북	공동주택 및 점포	철근콘크리트조 스라브가 5층. 1층 2층 3층~5층 지하 옥탑	 883.21 825.09 각 825.12 448 70.98			
	1. 부산광역시 연제구 연산동	1122-3	대	제3종일반 주거지역 (내) 철근콩크리트조 5층 509호. 1.소유권 -------- 대지권	2,688.9 84.46 2 x- 9 1,778 -------- 81,340 2 x- 9	 18.7688 13.0613	110,000,000	현칭: 5층,609호 비준가격 (통칭: 31.1평형) 김성준 지분(2/9) 만 평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,000,000 33,000,000	
	합 계						₩110,000,000.-	
			이	하	여	백		

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연산동 로타리' 북측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)인 흥아거북 5층 609호 〈공부상: 509호, 통칭: 31.1평형, 동향)로서 1개동으로 구성되어 있으며, **전체 공유지분 중 매각지분은 김성준 지분 전부(2/9)가 매각 대상물건으로서 "부산지방법원에서 의뢰된 경매 목적"** 의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

평 가 의 견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

다. 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 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하되, 전체 공유지분 면적중 의뢰 매각지분 지분전부는 위치확인이 불가하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가의 전체 비준가액에서 의뢰 매각지분만의 비준가액으로 감정평가 하였습니다.**

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 수차례 현장 방문하였으나, 시건장치로 인해 내부확인을 할 수 없어 부득이 외부정황 및 관련공부 등을 참작하여 동종 유형 구분건물의 일반적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2025년 04월 04일로 하였습니다.

나. 실지조사(2025년 04월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

평 가 의 견

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 연제구 연산동 1122-3번지 (부산광역시 연제구 중앙대로 1149번길 10)				
건물명 및 층•호수	흥아거북 5층 609호 〈공부상: 509호〉				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	제3종일반주거지역	2,688.9	-	-1/ 5
	주구조	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트조	아파트	1979.06.02		

설비현황	난방설비	냉방설비	위생•급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	난 방설 비	기타설비
	-	-	○	○	-	-	○	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	통칭/ 집합건축물대장
		전유	공용	합계		
1	5/ 609(현칭)	84.66	18.55	103.01	58.7762	31.1 평형
합 계		-	-	-	-	-

※감정평가의 대상〈김성준 매각지분〉

(전유면적 매각지분: 84.46x2/9 =18.7688㎡, 대지권 매각지분: 58.7762x2/9 =13.0613㎡)

평 가 의 견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
							사용승인일	(전유면적 단가)
1	연산동 1122-1	남일 아파트	에이동 3/ 301	53.26	아파트	기타 〈재건축〉	2021.12.28	260,400,000
							1976.11.05	(4,889,000)
2	연산동 1122-3	흥아거북	5/609	84.46	아파트	기타 〈재건축〉	2021.12.28	326.900,000
							1979.06.02	(3,870,000) **〈본 건〉**

2) 거래사례

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
						사용승인일	(전유면적 단가)	
1	연산동 1122-1	남일 아파트	에이동 1/ 112	57.38	아파트	2025.02.19	422,000,000	국토교통부 실거래자료
						1976.11.05	(7.355,000)	

평 가 의 견

3) 인근지역 유사부동산의 방매수준

동, 층/용도	방매수준	조사처
본건 아파트/	6,000,000 /내외 수준	인근 부동산 및 인근 주민

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호1을 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 입니다.(**1.00**)

다. 시점수정

■ 본건 기호1/ 거래사례 기호1

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 **'부산광역시 연제구 아파트 매매가격지수'**를 기준으로 시점수정치를 산정합니다.

1) 시점수정치 산출

2025년 02월/ 2025년 01월 = 87.8 / 88.0 ≒ 0.99773

※ 2025년 04월〈기준시점〉: 2025년 02월지수(87.8) 적용

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였습니다.(**0.99773**)

평 가 의 견

라. 가치형성요인비교

조 건	항 목	비교사례	본건	비 고
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	**0.90**	**다른 단지내 다른 아파트로서 교육시설 및 공공 시설 등과의 접근성 등에서 열세하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 및 조망, 경관 등 전반적인 외부요인은 열세합니다.**
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	1.00	**다른 단지내 다른 아파트**로서 건물의 구조, 부대설비 주차시설 등 내부요인은 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	**0.90**	**거래사례는 01층이며, 본건은 05층으로서 층별효용성은 대등하나, 전유면적 및 위치별 효용성 등 전반적인 호별요인은 열세합니다.**
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	**1.00**	**※ 뒷면 별도기재**
개 별 요 인 비 교 치		1.000	**0.810**	-

※ 개별요인 비교요인 중 기타요인의 세부항목 및 비교내용

(1) 기타요인 세부항목

본건은 구분건물으로서 동유사형의 시세 및 호가, 최근 부동산의 경기추세, 평가사례

평 가 의 견

등을 참작하고, 장래의 동향 및 시장성 등을 종합적으로 고려할 시 기타요인을 별도로 보정하지 않았습니다.

(2) 기타요인 격차율(1.00)

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (전유면적 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (전유면적 단가)
1	7,355,000	1.00	0.99773	0.810	5,944,026

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	5 / 609	84.46	58.7762	5,944,026	502,032,435	502,000,000
합 계						502,000,000

사. 의뢰 매각지분만의 거래사례비교법에 의한 비준가액

₩502,000,000(전체 비준가액) x 2/9(의뢰 매각지분) =111,111,111 ≒110,000,000

※감정평가의 대상〈김성준 매각지분〉

(전유면적 매각지분: 84.46x2/9 =18.7688㎡, 대지권 매각지분: 58.7762x2/9 =13.0613㎡)

평 가 의 견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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

대상물건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연산동 로타리' 북측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)인 흥아거북 5층 609호 <공부상: 509호, 통칭: 31.1평형, 동향)로서 1개동으로 구성되어 있으며, 전체 공유지분 중 매각지분은 김성준 지분 전부(2/9)가 매각 대상물건으로서 주변은 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 도보로 약 5분 정도 소요되여 제반 교통사정은 양호시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 5층 중 5층(신측/사용승인일자: 1976.06.02)으로서
외벽: 몰탈위 수성페인팅 마감,
내벽: 벽지 마감,
창호: 샷시유리창,
내부마감재는 이해관계인 부재로 인하여 조사하지 못하였습니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

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)

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서 공동주택 건부지(아파트용지)로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 제3종일반주거지역입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 임대여부를 부득이 조사치 못하였으니 자세한 임대내역 및 내부마감재는 경매진행시 확인하시기 바랍니다.

2)기 타: (1) 공부상 5층 509호이나, 현황은 5층 609호 입니다.
(2) 전체 공유지분중 매각지분은 김성중 지분<2/9> 전부가 매각대상입니다.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 1122-3 흥아거북 5층 509호

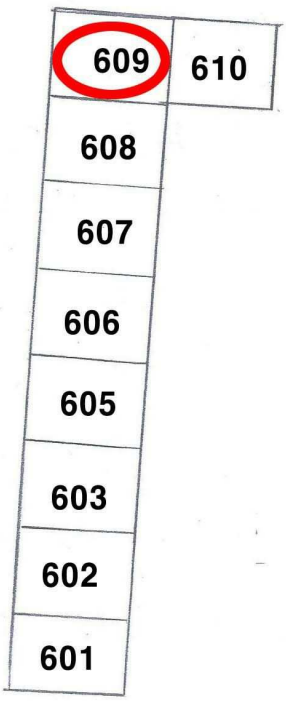


내 부 구 조 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 1122-3 흥아거북 5층 509호

None Scale(호별배치도)

(흥아거북: 5층 배치도)



본건(흥아거북 5층 609호(현칭)<공부상 509호>)

김성준 지분(2/9)만 평가



[--]



[: 5 609 < >]