감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이동화 소유물건(2025타경22188)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: SIP25-0625-001

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.

(주)써브감정평가법인 부산지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 명 곤

(주)써브감정평가법인 부산지사 지사장 부산지사장 (서명또는인)

감정평가액	**일억삼천만원정(₩130,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이동화 (2025타경22188)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.01	2025.07.01	2025.07.02

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	130,000,000
합 계					₩130,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 개금동 소재 <개원초등학교> 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

2.1. 개요

「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 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가 목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 조건

3.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

4.1. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 07월 01일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4.2. 기준시점

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 01일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법의 적용

5.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

5.2. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙입니다.

5.3. 대상물건 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야합니다.

다만, 본건은 구분건물로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

6.1. 소유자

등기사항전부증명서상 "이동화" 입니다.

6.2. 임대관계

임대관계 미상입니다.

6.3. 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였습니다.

6.4. 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였습니다.

6.5. 그 밖의 사항

- 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 평가전례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 총괄개요

[집합건축물대장 표제부 기준]

소재지 (도로명 주소)	부산광역시 부산진구 개금동 1-9 (부산광역시 부산진구 백양관문로77번길 56)			
건물명	개금우드빌 114동			
주용도	공동주택(아파트)			
용도지역	제2종일반주거지역			
주구조	철근콘크리트조 스라브지붕	사용승인일	1994.07.09	
건물규모	동수	층수	총 세대수	
	8	-1/20	980	
면적	대지면적(㎡)	연면적(㎡)		
	25,936.2	9,096.1		
비고	-			

2. 대상개요

일련번호	동/층/호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	전 용 률(%)	대지권면적(㎡)
1	114/19/1903	공동주택 (아파트)	56.88	25.596	82.476	68.97	76.28

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

2. 가격 참고자료

2.1. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	명칭 동/층/호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	개금동 1-9	개금우드빌 114/18/1804	아파트	56.88	2024.10.06 1994.07.09	125,000,000	2,197,609
ㄴ	개금동 1-7	개금우드빌 112/16/1605	아파트	44.87	2025.03.01 1994.10.13	103,000,000	2,295,520
ㄷ	개금동 1-9	개금우드빌 115/6/601	아파트	56.88	2025.04.05 1994.07.09	142,000,000	2,496,483

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	명칭 동/층/호	용 도	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	개금동 1-9	개금우드빌 114/1/102	아파트	56.88	2025.01.23 1994.07.09	경매	120,000,000	2,109,704
b	개금동 1-7	개금우드빌 109/17/1702	아파트	44.87	2025.05.30 1994.10.13	경매	101,000,000	2,250,947

2.3. 인근 유사부동산 가격 수준

구분	시세수준(원/전유㎡)	비고
본건 유사 부동산	2,200,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외수준	본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

2.4. 경매통계분석

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시	최근 1년	아파트	79.42	77.36	1,333
부산진구			76.96	75.45	133
개금동			81.76	79.14	15

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례 선정

3.1. 거래사례 선정기준

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

3.2. 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 층/호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄴ	개금동 1-7	개금우드빌 112/16/1605	아파트	44.87	2025.03.01 1994.10.13	103,000,000	2,295,520

4. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

5. 시점수정

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

기호	시점수정치	비고
ㄴ	0.99202	아파트 지역 :부산광역시 부산진구(25.03.01~25.07.01) 거래시점 : 2025.03.01, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.01, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2025.03.01 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.3 2025.07.01 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.5 시점수정치 : 99.5/100.3≒0.99202

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

6.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

6.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례 대비 대체로 대등합니다.				

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

7.1. 적용단가

일련번호	동/층/호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	114/19/1903	2,295,520	1.000	0.99202	1.000	2,277,201

7.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	비준가액(원)
1	114/19/1903	56.88	2,277,201	130,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

[감정평가액: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	114/19/1903	56.88	2,277,201	130,000,000
합계				**130,000,000**

2. 결정에 관한 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 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 부산진구 개금동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양관문로 77번길 56	1-9 개금 우드빌 114동	아파트	철근콘크리트조 스래브지붕 20층 지하층 1층 2층~20층 (각층)	 336.35 396.49 384.13			
1	동 소	1-9	대		24,349.7			
2	동 소	1-16	대		1,514.6			
3	동 소	1-21	대		71.9			
(1)				(내) 철근콘크리트조 제19층 제1903호 1,2,3 소유권 ------ 대지권	56.88 7,628 ------ 2,593,620	56.88 76.28	130,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 65,000,000** **건 물 : 65,000,000**	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :82.476㎡)
	합 계						**₩130,000,000.-**	

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 개금동 소재 백양터널 남측 근거리, 개원초등학교 남서측 인근에 위치한 개금우드빌 114동 19층 1903호로서, 주위는 아파트단지, 학교, 공원 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하실부 20층 건물내 19층 1903호로서,
- 외 벽: 시멘몰탈 위 페인팅,
- 내 벽: 벽지마감 등,
- 창 호: 샷시창입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소방설비 등, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(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)

인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망이 확보되어 있고, 중로한면의 외부도로와 연결되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(개금2지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>, 택지개발지구기타(공동주택)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

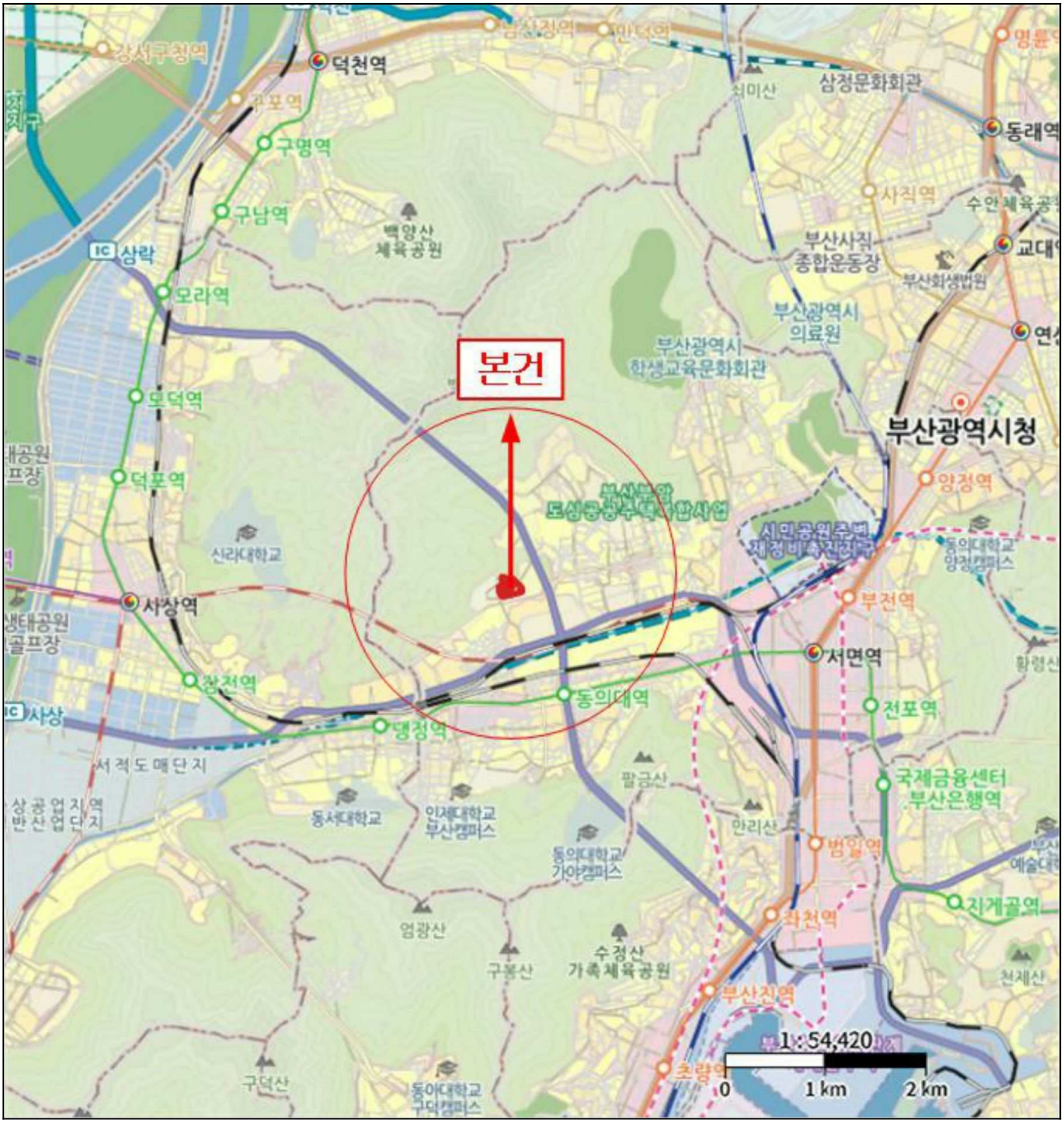
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

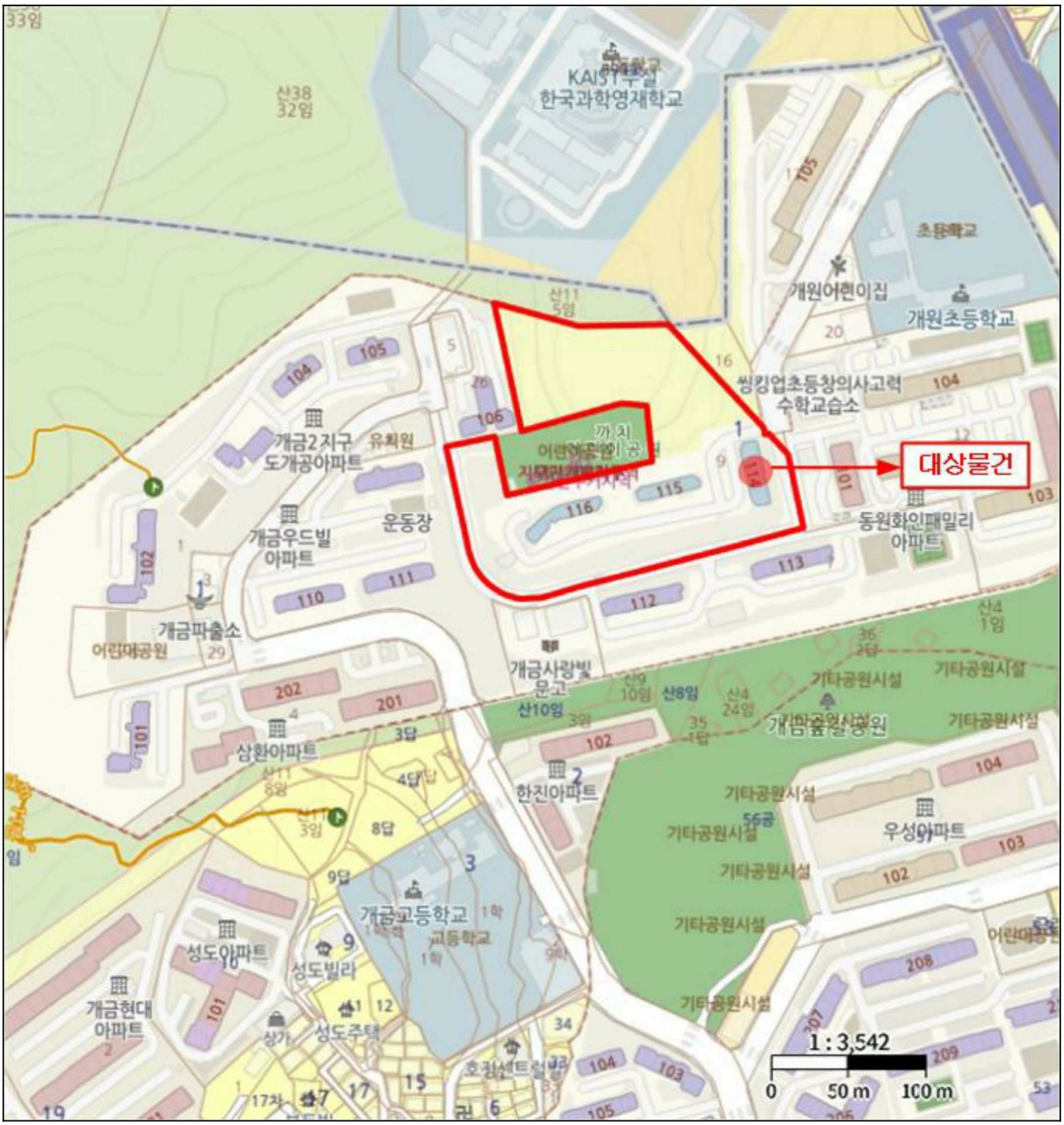
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 1-9 개금우드빌 114동 19층 1903호

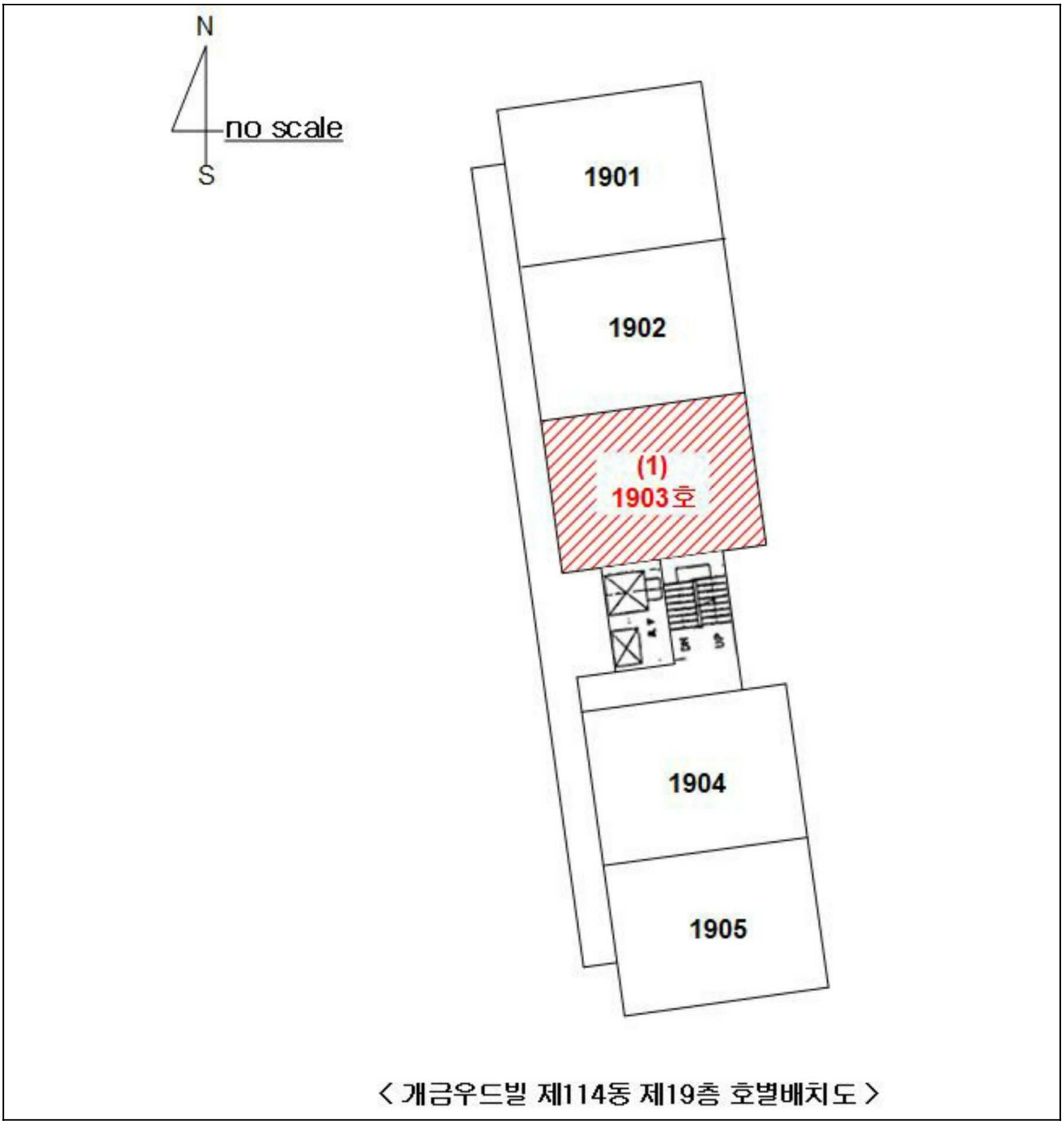


위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 1-9 개금우드빌 114동 19층 1903호



호 별 배 치 도



< 개금우드빌 제114동 제19층 호별배치도 >

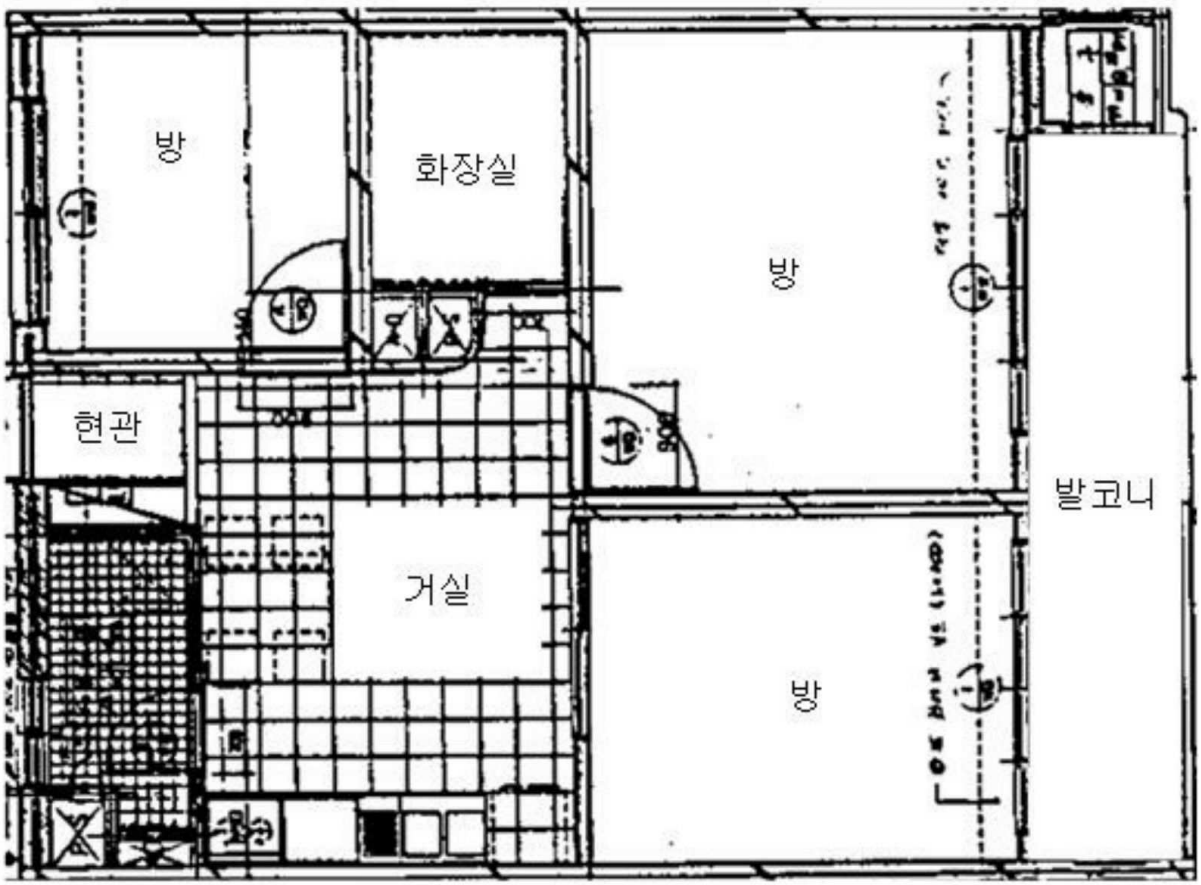
내 부 구 조 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 1-9 개금우드빌 114동 19층 1903호

N

no scale

S



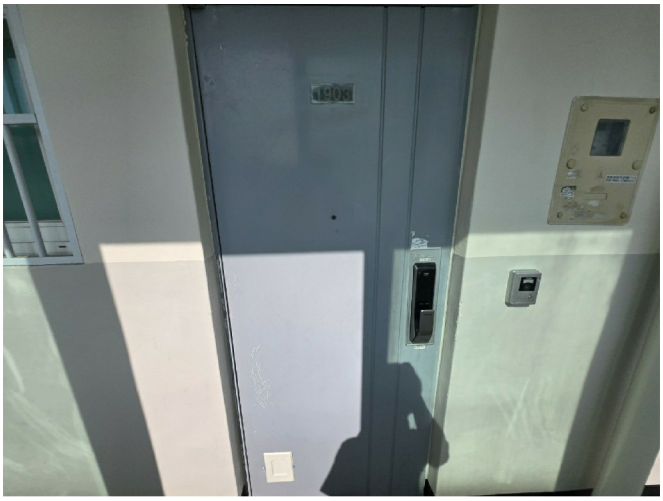
〈개금우드빌 제114동 제19층 제1903호 내부구조도〉





114





회 보 서

우)48741 부산광역시 동구 조방로26번길 11, 201호(범일동,동양오피스텔) TEL. 051-646-5566
E-Mail : serve9@KAPALAND.CO.KR FAX. 051-646-5880

문서번호 : SIP25-0625-001

시행일자 : 2025-07-02

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.25자 귀 제 『2025타경22188』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이동화 소유물건(2025타경22188)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 부산지사

지사장 부산지사장

수수료 청구서

(전화: 051-646-5566, FAX: 051-646-5880)

문서번호 : SIP25-0625-001

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.25 자 귀 제『 2025타경22188 』 호로 의뢰하신『 부산광역시 부산진구 개금동 1-9 개금우드빌 114동 19층 1903호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	107,200	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	4,000	
	소 계	122,200	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		412,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,200	
합 계		**453,200**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**453,200**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

부산은행 : 113-2003-5959-00(예금주:(주)써브감정평가법인 부산지사)

(주)써브감정평가법인 부산지사

지사장 부산지사장