# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명: 이은실 소유물건(2025타경22214)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 최신호

감정평가서번호: B250703

부일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

박 찬 일

| 감정평가액 | 오억사천만원정(₩540,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 부산지방법원<br>사법보좌관 최신호 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 부산지방법원 경매4계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 이은실<br>(2025타경22214) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.07.18 | 2025.07.15 ~ 2025.07.18 | 2025.07.18 |

| 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<br>(아파트) | 1세대<br>이 | 구분건물<br>(아파트) | 1세대<br>하 | -<br>백 | 540,000,000<br>여 |
| | **합 계** | | | | | ₩540,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 장전동 713번지상 소재 장전동금정산에스케이뷰 111동 20층 2001호로서, 부산지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련 법령과 제반 감정평가 이론 등에 의하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

**가.** 기준가치:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제2조 1호: "**시장가치**"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 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 가액을 말한다.
> *제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

**나.** 기준시점:「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 7월 18일임.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항: **기준시점**은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

**다.** 실시기간 및 내용:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2025년 7월 15일 ~ 2025년 7월 18일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사를 하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



## 5. 감정평가의 방식

*<감정평가에 관한 규칙> 제11조(**감정평가방식**) 감정평가법인 등은 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

*<정리>

| 방식 | 근거 | 가격의 산정방법 | 임료의 산정방법 | 비교 |
|---|---|---|---|---|
| 원가방식 | 비용성 | 원가법 | 적산법 | 건물 및 기계 등의 평가에 적용 |
| 비교방식 | 시장성 | 거래사례비교법 | 임대사례비교법 | 구분건물, 차량 등의 평가에 적용<br>토지는 공시지가기준법 적용 |
| 수익방식 | 수익성 | 수익환원법 | 수익분석법 | 사업용 부동산의 평가에 적용 |

## 6. 감정평가방법의 적용

**가.** 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

*<감정평가에 관한 규칙> 제2조의 7호: "**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.

**나.** 본건 구분건물의 시산가액은 인근지역내 동류 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격과 제반 입지조건, 주위환경, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

*<감정평가에 관한 규칙> 제16조(**토지와 건물의 일괄감정평가**): 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및관리에 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.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타

가. 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.

나. 귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물가액을 배분하여 명세표상에 부기하였으므로 참조 바람.

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

| 소재지 | 부산광역시 금정구 장전동 713<br>(도로명주소: 부산광역시 금정구 식물원로 64) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 건물명 | 장전동금정산에스케이뷰 111동 | | | | |
| 구조 | 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 24층 내 20층 2001호 | | | | |
| 용도 | 공동주택(단지: 15개동 1,306세대) | | | 사용승인일 | 2010-08-27 |
| 기 호 | 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 전유+공유 (㎡) | 공시가격 (25년) |
| 1 | 111/20/2001 | 84.997 | 39.597 | (통칭 34.8평형) | ₩339,000,000 |

### 3. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 국토부 실거래자료]

| 기호 | 금정산에스케이뷰 (금정구 장전동 713) 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액(원) 단가(원/㎡) | 사용승인일 | 거래시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 112/22/2202 | 84.997 | 540,000,000 (@6,353,000) | 2010-08-27 | 2025.01.18 | - |
| #2 | 111/4/404 | 84.997 | 520,000,000 (@6,118,000) | | 2025.05.24 | 적용 |
| #3 | 107/23/2302 | 84.997 | 540,000,000 (@6,353,000) | | 2025.05.16 | - |
| #4 | 107/20/2001 | 84.997 | 545,000,000 (@6,412,000) | | 2025.03.01 | - |

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례중 같은 동의 사례인 (#2)를 비교사례로 선정하여 비준함.

## 4. 사정보정

> *감정평가실무지침[400-3.3.1.3] **사정보정**
> 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 한다.

*인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

## 5. 시점수정

> *감정평가실무지침[400-3.3.1.4] **시점수정**
> ① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.
> ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

*<부산광역시 금정구 아파트 매매가격지수 활용> [출처: 한국부동산원]

| 사례 | 사례의 거래일 지수 | 평가기준일 지수 | 시점수정치 산정 |
|---|---|---|---|
| #2 | 99.8(2025년 04월) | 99.4(2025년 06월) | 99.4/99.8 ≒ **0.99599** |

*아직 고시되지 아니한 경우에는 가격시점과 가장 근접하게 고시된 월의 지수를 적용함.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

| 조건 | 비교 항목 | 격차율 (1/#2) |
|---|---|---|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관등) 등. | 1.00 (동일) |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등. | 1.00 (동일) |
| 호별요인 | 층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등. | 1.04 (층 우세) |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | - |
| **가 치 형 성 요 인 비 교 치** | | **1.04** |

***구분건물의 개별요인비교**

거래사례와 대상 구분건물이 가격형성상의 제요인 간에 차이가 있는 경우 이를 비교하여 대상 구분건물의 적정가액을 산정하기 위한 작업을 말한다. 상기와 같이 외부요인, 내부요인, 호별요인 등의 비교과정을 거쳐 격차률을 산정하여 적용한다.

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

| 번호 | 비교사례 | 거래사례 (원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 면적(㎡) | | 시산가액 (원) | 결정가격(원) 전유면적당 단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 본건 | 사례 | | |
| 1 | #2 | 520,000,000 | 1.00 | 0.99599 | 1.04 | 84.997 | 84.997 | 538,631,392 | **540,000,000** (@6,353,000) |
| **시산가액 검토 및 결정** | | 상기 산정한 가액을 참작하여 **₩540,000,000(@6,353,000)**으로 결정하였음. | | | | | | | |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 가격참고자료

### 1. 거래사례

| 기호 | 금정산에스케이뷰 (금정구 장전동 713) 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 거래금액(원) 단가(원/㎡) | 사용승인일 | 거래시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 112/22/2202 | 84.997 | 540,000,000 (@6,353,000) | 2010-08-27 | 2025.01.18 | - |
| #2 | 111/4/404 | 84.997 | 520,000,000 (@6,118,000) | | 2025.05.24 | 적용 |
| #3 | 107/23/2302 | 84.997 | 540,000,000 (@6,353,000) | | 2025.05.16 | - |
| #4 | 107/20/2001 | 84.997 | 545,000,000 (@6,412,000) | | 2025.03.01 | - |

### 2. 평가선례

| 기호 | 금정산에스케이뷰 (금정구 장전동 713) 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 평가가액 (원) | 단가 (원/㎡) | 평가기준일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ㄱ | 113/7/703 | 84.997 | 534,000,000 | 6,283,000 | 2025.06.30 | 경매 |
| ㄴ | 11/20/2001(본건) | 84.997 | 659,000,000 | 7,753,000 | 2020.11.27 | 경매 |

### 3. 시세수준

조사시점 현재 유사평형의 경우, 층별 및 향별에 따라 전유면적기준 600~700만원/㎡ 내외 수준으로 추정됨.

## Ⅳ. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

| 번호 | 장전동금정산에스케이뷰 (금정구 장전동 713) 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 단가 (원/㎡) | 평가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 111/20/2001 | 84.997 | 6,353,000 | 540,000,000 | - |

### 2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

.

# 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<br>금정구 장전동<br>장전동금정산<br>에스케이뷰<br>111동<br><도로명주소><br>부산광역시<br>금정구<br>식물원로 64 | 713 | 공동주택<br>(아파트) | 철근콘크리트조<br>(철근)콘크리트지붕<br>24층<br>1층<br>2층~24층 | <br><br><br><br>281.944<br>각층 452.31 | | | |
| | 1.동 소 | 713 | 대 | 제3종일반주거지역 | 66,089.8 | | | |
| 1 | 동 소<br>장전동금정산<br>에스케이뷰<br>111동 | 713 | 공동주택<br>(아파트) | (내)<br>철근콘크리트조<br>20층 2001호<br>1.소유권/대지권 | 84.997<br>39.597/66089.8 | 84.997<br>39.597<br><가액배분><br>토지 162,000,000<br>건물 378,000,000 | 540,000,000 | 비준가액 |
| | **합 계** | | | | | | ₩540,000,000.- | |
| | | | 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 장전동 소재 장전중학교 남동측 인근에 위치하는 장전동금정산에스케이뷰 111동 20층 2001호로서, 부근은 단독주택, 아파트 단지 및 단지 내 상가, 인근 로변상가 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

차량 진출입 원활하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 무난함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 24층 내 20층 2001호로서,
-외벽: 몰탈위 페인팅 등
-내벽: 벽지 도배 등
-창호: 샷시창의 구조임.

### (4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

### (5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 화재경보설비, 공동현관기설비, 승강기설비, 개별난방설비(도시가스) 등을 갖추고 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

동하향의 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 공동주택의 부지임.

### (7) 인접 도로상태등

동측 및 북측으로 폭 약 20m 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(저촉), 도로(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 일반도로(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대 및 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(장전1주택재개발정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 온천지구(동래온천지구)<온천법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

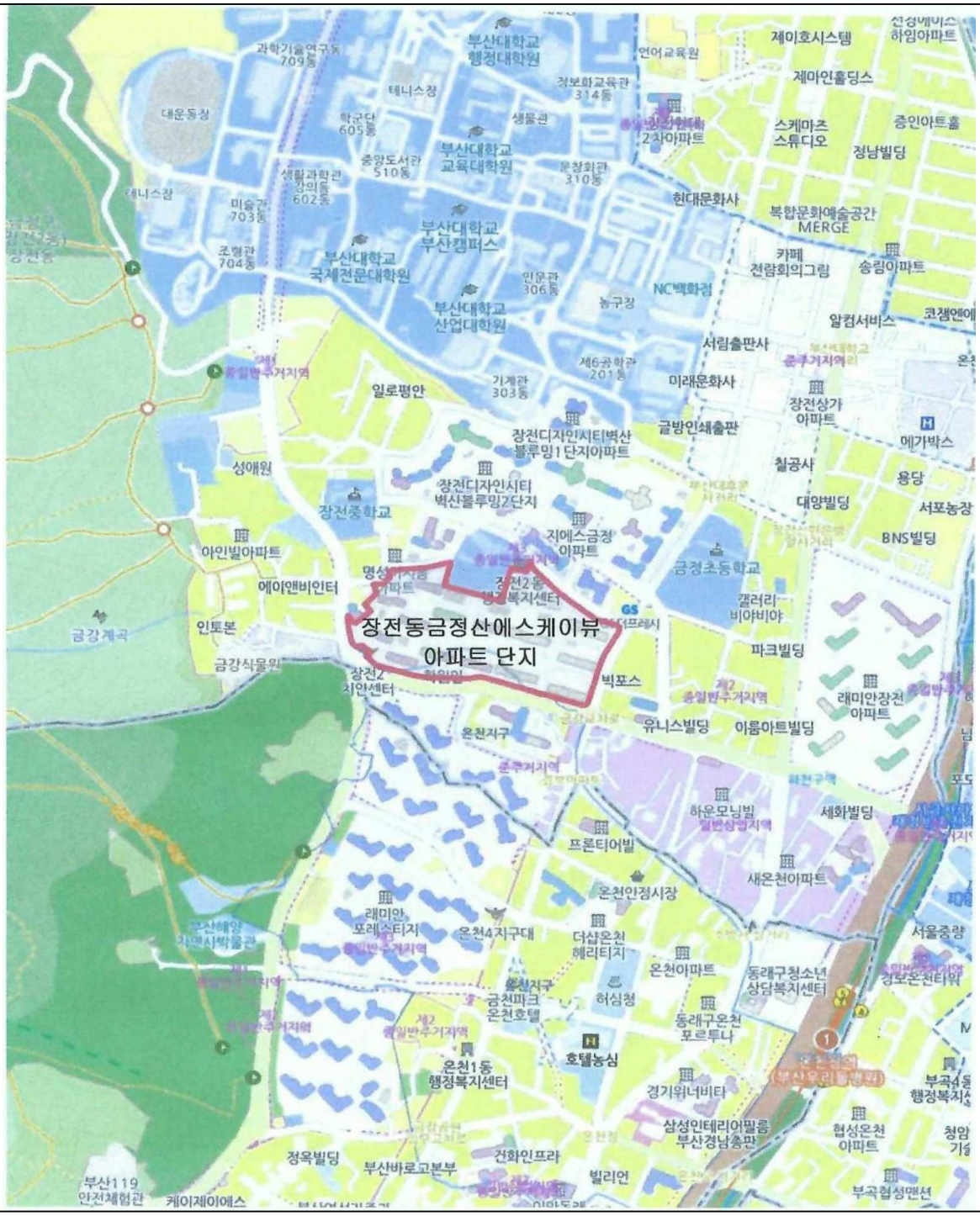
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없음.

# 광 역 위 치 도



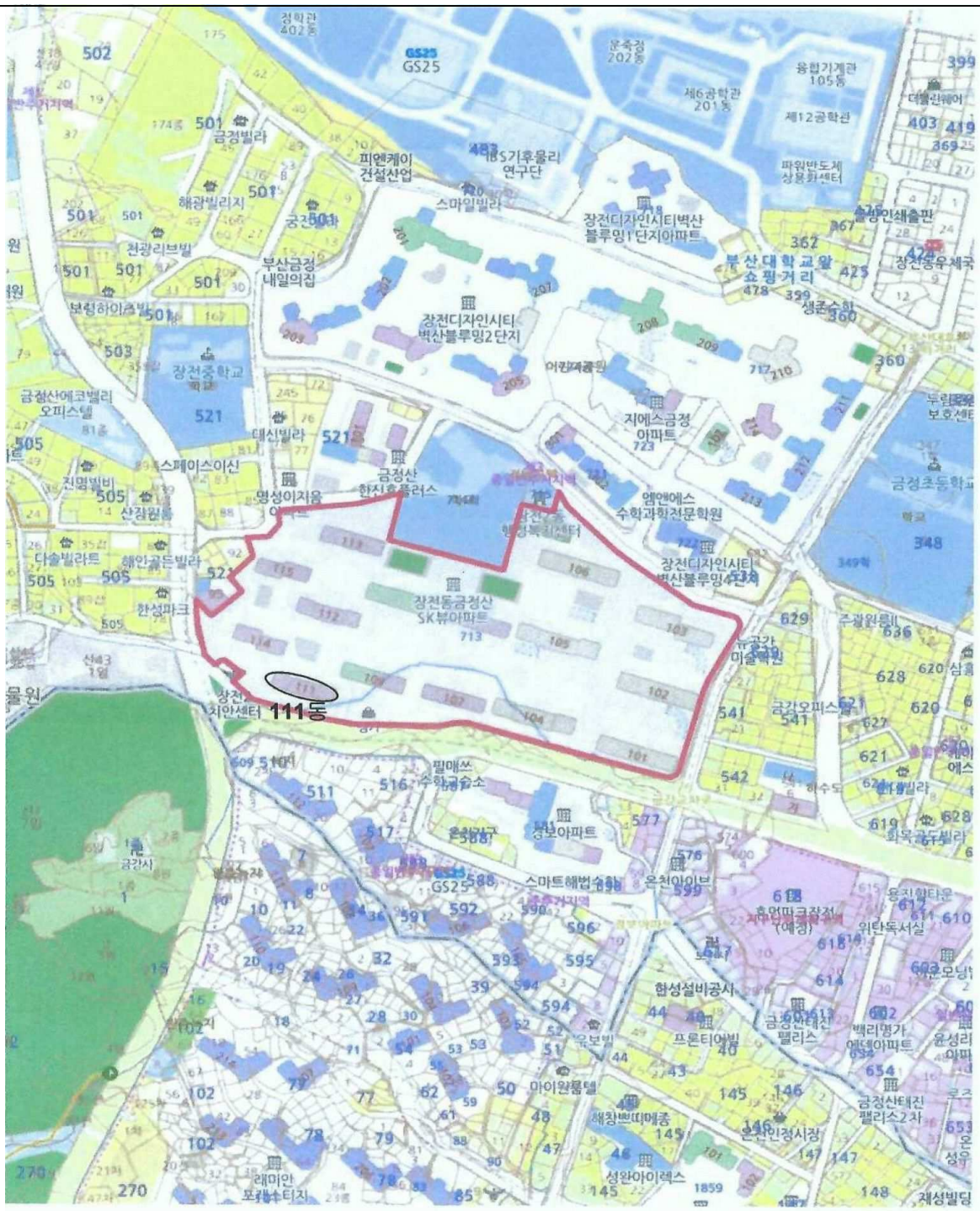
| 소 재 지 | 부산광역시 금정구 장전동 713 장전동금정산에스케이뷰 111동 20층 2001호 |
|---|---|



# 위 치 도



| 소 재 지 | 부산광역시 금정구 장전동 713 장전동금정산에스케이뷰 111동 20층 2001호 |
|---|---|

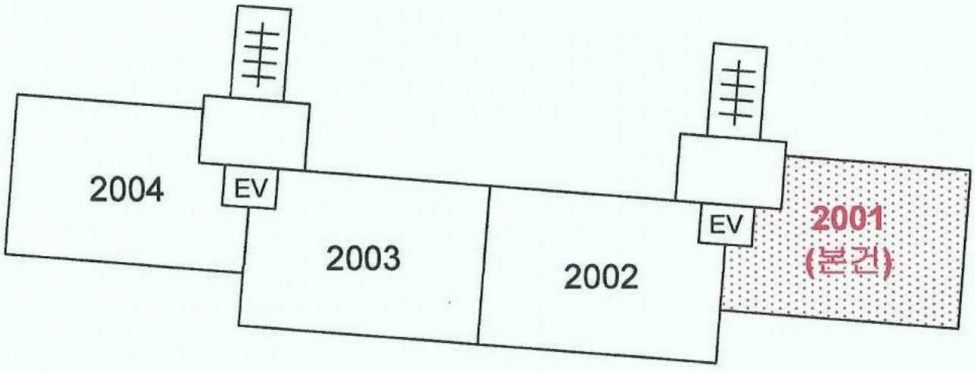


# 건 물 개 황 도



(None Scale)

장전동금정산에스케이뷰 111동 20층 호별배치도





[ ]



[ ]



[ ]




[ : 111 20 2001 ]




[111 1 ,2 ]