감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이영복
건 명	유귀석 소유물건(2025타경22234)
감정서번호	문일2506-188

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

문일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

문 일 규

감정평가액	이억사백만원정(₩204,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유귀석 (2025타경22234)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.08	2025.07.09

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 여	- 백	204,000,000
	합 계					₩204,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 개금동 소재 '개원초등학교' 남서측 인근에 위치하는 동원화인 패밀리타운 101동 3층 304호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 07월 08일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사는 2025년 07월 08일이며 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적 현황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 감정평가방식

1). 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2). 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법

3). 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 기타사항

가. 본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상부동산의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 개금동 1-12, 1-17			
[도로명주소]	부산광역시 부산진구 백양관문로77번길 55			
건물명, 동, 호수	동원화인패밀리타운 101동 3층 304호			
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	1995.10.24
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	84.98	34.44	119.42	37.06

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	건물명	동,층,호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 사용승인일
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	105동 22층 221*호	84.98	2,506,472	213,000,000	2024.08.10
						1995.10.24

* 거래단가 = 거래금액/전유면적 * 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건이 속한 동원화인패밀리타운단지내 위치하며 대상물건과 물적유사성이 높은 거래사례로서 이를 비교 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 부산진구 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정함.

나. 월별【부산광역시 부산진구 아파트매매가격지수】

(기준월 : 2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.4	100.3	100.0	99.7	99.5	-	-					
2024년	103.4	103.0	102.7	102.4	102.2	101.8	101.7	101.4	101.3	101.1	101.0	100.7
2023년	114.1	112.2	110.1	109.0	108.7	108.5	107.9	107.1	106.7	105.9	104.8	103.9

다. 시점수정치

구분	시점		가격지수	시점수정치
본건	기준시점	2025.07.08	99.5 (2025년 05월)	0.97837
거래사례	거래시점	2024.08.25	101.7 (2024년 07월)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 소재로 외부요인 대등함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등		
	공공시설 및 편익, 교육시설의 배치 등		
	부근환경 및 자연환경(조망·경관) 등		
	가로의 폭, 구조 등의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 공동주택으로 건물요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수, 시공업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과년수, 현상 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 주차의 편리성등		
개별요인	층별 효용(일조, 조망, 개방감 등)	0.98	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함
	향별 효용(일조, 조망, 개방감 등)		
	위치별 효용(일조, 조망, 접근성 등)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이) 및 수선유지상태 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 0.98	0.980	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례거래 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(㎡) 비교(본건/사례)	시산가액 (원)
(1)	213,000,000	1.00	0.97837	0.980	84.98 /84.98	204,224,953

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 공동주택의 시세수준

물건내용	시세수준 [전유면적기준]
동류 및 유사물건	2,400,000원/㎡ 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	103동 24층	84.98	2,235,820	190,000,000	2025.02.14
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	105동 22층	84.98	2,506,472	213,000,000	2024.08.10
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	101동 7층	84.98	2,353,494	200,000,000	2024.08.09

* 자료출처: KAIS실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	103동 7층	84.98	232,000,000	2024.11.22	경매
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	103동 5층	84.98	190,000,000	2024.03.15	경매
개금동 1-12외	동원화인 패밀리타운	103동 4층	84.98	211,000,000	2023.07.07	경매

4. 경매통계 (출처: 대법원)

◎ 아파트 매각가율【 매각가율 = 매각가/감정가 x 100】

구분	부산광역시	부산진구
최근 1년간 평균	77.5%	76.7%
최근 6개월간 평균	77.6%	76.3%

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	101동 3층 304호	84.98	2,400,564	204,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

본건은 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료 [인근 거래사례 및 감정평가사례, 인근 구분건물의 시세수준 등], 인근 부동산중개소 탐문, 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 참작하여 이를 대상물건의 감정평가액으로 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 부산진구 개금동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양관문로 77번길 55	1-12 1-17 동원화인 패밀리 타운 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층				
				1~3층 각층	404.32			
				4~25층 각층	404.40			
				지하층	396.24			
				부속				
			노인정 관리실 및 회의실	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				
				1층	174.11			
				2,3층	184.34			
				지하층	789.28			
			노인정 관리실 및 회의실	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				
				1층	85.34			
				2,3층	86.60			
			펌프실 및 주차장	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 단층				
				1층	12.50			
				지하1층	1,155			
				지하2층	90			
			주차장	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 단층				
				1층	12.50			
				지하층	1,517.50			
			펌프실 및 주차장	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 단층				

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
				1층	28.46			
				지하1층	1,979.35			
				지하2층	109.50			
			전기실	철근콘크리트				
			발전기실	및 벽돌조				
			및 주차장	슬래브지붕				
				단층				
				1층	12.50			
				지하1층	2,738.69			
				지하2층	229.50			
			주차장	철근콘크리트				
				및 벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층				
				1층	37.75			
				지하층	4,381.68			
			주차장	철근콘크리트				
				및 벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층				
				1층	28.60			
				지하층	1,849.90			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			

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
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			경비실	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	8.00			
			공중변소	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	6.00			
			공중변소	벽돌조				
				슬래브지붕				
				단층	6.00			
1	부산광역시 부산진구 개금동	1-12	대		27,705			
2	"	1-17	대		12,624			
				(내)				
(1)				철근				
				콘크리트조				
				3층 304호	84.98	84.98	204,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 119.42㎡)
				1,2.소유권	3,706			
					---------	37.06		
				대지권	4,032,900			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	81,600,000	
						건 물 :	122,400,000	
	합 계						₩204,000,000.-	
			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 '개원초등학교' 남서측 인근에 위치하는 동원화인 패밀리타운 101동 3층 304호로서 부근은 아파트단지 및 근린생활시설, 학교 등으로 형성 되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통 등 제반교통 사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 건물 내 3층 304호로서
외벽: 몰탈위 페인팅마감
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

공동주택(아파트).

(5) 설비내역

위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 가스난방설비 등 되어 있음.

(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)

대체로 남동하향의 완경사지대 내에 택지 조성된 2필 부정형 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속하는 기호(1)토지의 단지는 서측으로 중로와 접하며 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(개금2지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(광무여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 택지개발지구기타(공동주택)<택지개발촉진법>.
기호(2)토지: 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(개금2지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 택지개발지구기타(공동주택)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 1-12외 동원화인패밀리타운 101동 3층 304호



위 치 도

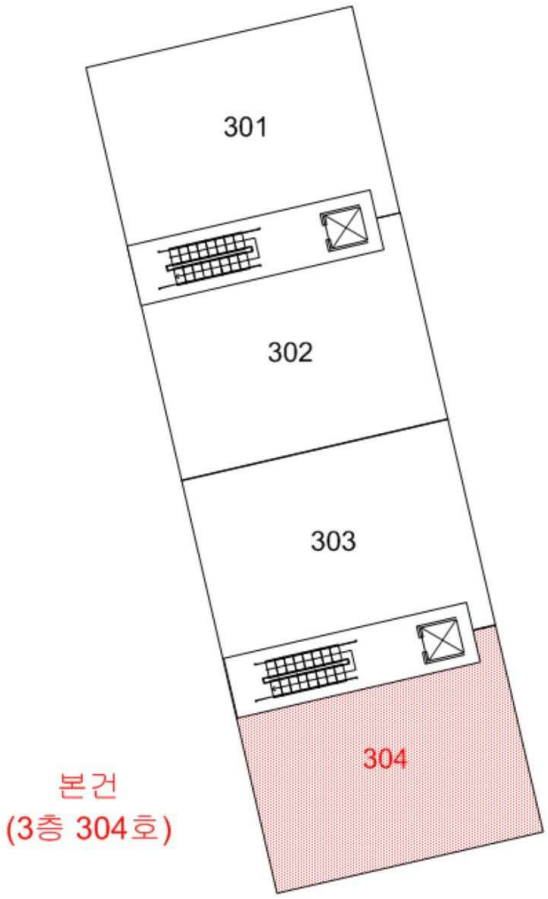
소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 1-12외 동원화인패밀리타운 101동 3층 304호



건 물 개 황 도

(NONE SCALE)

동원화인패밀리타운 101동 3층 호별배치도



사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경(현관 입구)



본건 전경