감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정효채 외 1명 소유물건(2025타경22717)
의 뢰	인:	부산지방법원 사법보좌관 허민
감정평가서번호:		부경2510-201

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.

부경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 영 준

감정평가액	오억팔백만원정(₩508,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정효채 외 1명 (2025타경22717)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.02	2025.10.01	2025.10.10

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	508,000,000 백
	합 계					₩508,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 금정구 구서동 1049 [도로명주소 : 부산광역시 금정구 금강로 503]			
건물명 동,층,호수	구서동롯데캐슬골드 607동 22층 2202호			
용도	아파트		사용승인일	2006.02.10
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적 (㎡)
	110.72	82.9025	193.6225	46.09

Ⅱ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 구서초등학교 남서측 인근에 위치하는 구서동롯데캐슬골드 607동 22층 2202호로서 부산지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 02일로 하였음.

(2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 10월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.

2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건은 이해관계인의 부재로 건물내부상황은 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문내용 및 관련공부와 외부관찰사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에대해서는 재확인하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·향별·위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서]

소재지	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점 사용승인일
구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 612동 24층 2401호	110.72	46.09	520,000,000 (@4,697,000/㎡)	2024.08.27
				2006.02.10

2) 본건 평가에 적용할 거래사례는 본건과 같은 단지에 소재하며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 상기 사례를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 사하구 아파트 월간 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

아파트

지 역 :부산광역시 금정구(24.08.27 ~ 25.10.02)

거래시점 : 2024.08.27, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.10.02, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함

2024.08.27 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 101.5

2025.10.02 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.1

시점수정치 : 99.1/101.5 ≒ 0.97635

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	거래사례와 본건은 같은 단지에 소재하여 외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	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	거래사례와 본건은 같은 단지에 소재하여 내부요인은 대등함.
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	거래사례는 24층(최상층) 본건은 22층으로, 호별요인이 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시산가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교	시산가액
(1)	520,000,000	1.00	0.97635	1.00	110.72/110.72	508,000,000

※본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만 단위에서 반올림하였음.

Ⅳ. 참고가격자료

1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준

가격수준	530,000,000원 ~ 630,000,000원 내외 수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 층별·향별·위치별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점 / 사용승인일
1	구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 612동 22층 22**호	110.72	46.09	경매	513,000,000 (@4,633,000/㎡)	2025.05.02 / 2006.02.10
2	구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 612동 9층 9**호	110.72	46.09	경매	546,000,000 (@4,931,000/㎡)	2024.10.29 / 2006.02.10
3	구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 611동 6층 6**호	110.72	46.09	경매	550,000,000 (@4,967,000/㎡)	2024.10.15 / 2006.02.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 거래사례 [자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점 / 사용승인일
1	구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 607동 23층 23**호	110.72	46.09	625,000,000 (@5,645,000/㎡)	2024.06.12 / 2006.02.10
2	구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 607동 19층 19**호	110.72	46.09	550,000,000 (@4,967,000/㎡)	2024.01.30 / 2006.02.10

4. 본건 공동주택 공시가격 현황

기준일	2023.01.01	2024.01.01	2025.01.01
공시가격	344,000,000	323,000,000	314,000,000

Ⅴ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	동,층,호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)	비고
(1)	607동 22층 2202호	110.72	508,000,000	4,588,000	

※ 단가(원/㎡) ≒ 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 금정구 구서동 [도로명주소] 부산광역시 금정구 금강로 503	1049 구서동 롯데캐슬 골드 607동	아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 24층 1층 2층 ~ 24층	 38.27 각 276.54			
1.	부산광역시 금정구 구서동	1049	대		99,600.4			
				내 철근콘크리트조 22층 2202호 1. 소유권 대지권	110.72 4,609 ---------- 9,960,040	110.72 46.09	508,000,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 152,400,000 355,600,000	
	합 계						₩508,000,000.-	
				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 구서동 소재 구서초등학교 남서측 인근에 위치하는 구서동롯데캐슬골드 607동 22층 2202호로서 주위는 대단위 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 근거리에 부산도시철도 1호선 구서역이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 24층 건물내 22층 2202호로서
외부 : 페인트 마감 등.
창호 : 샷시창 구조이며, 내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 공동현관기, 화재경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(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)

동하향 경사지대 내 사다리형에 유사한 토지로 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 서측으로 폭 약 20m, 남측으로 폭 약 18m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합) , 일반도로(2016-10-18)
(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합).
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-06-26)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에
관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

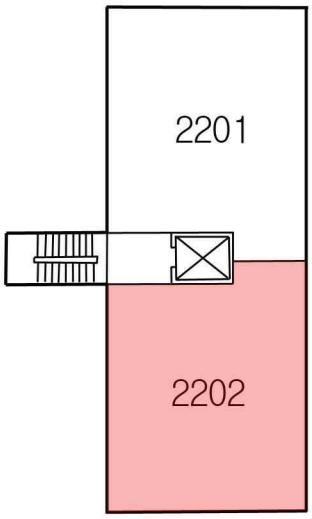
위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 1049 구서동롯데캐슬골드 607동 22층 2202호



건 물 개 황 도

구서동롯데캐슬골드 607동 22층 호별배치도
(None Scale)



본건
(607동 22층 2202호)




2 607 1