감 정 평 가 서

건 명	서금석 소유물건(2025타경22728)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민
감정서번호	극동2250903호

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.

극동감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 성 근

감정평가액	이억오백만원정(₩205,000,000.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가목적	법원경매		
문 서 번 호	-	제 출 처	부산지방법원 경매13계		
소 유 자 (사건번호)	서금석 (2025타경22728)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.09.25	2025.09.24 ~ 2025.09.25		2025.09.26

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	205,000,000 백
	합 계					₩205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ.감정평가개요

1.감정평가목적

본건은 부산광역시 동래구 낙민동 소재 낙민초등학교 북측 인근에 위치하는 아파트로서 부산지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2.기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 '감정평가에 관한 규칙' 제5조①항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.
- 본건은 구분건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반거래관행도 건물과 토지의 대지권(소유권)이 일체로 거래되는 부동산이나 귀 법원요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 감정평가명세표상 병기하였으니 업무취급시 참고하시기 바랍니다.

3.기준시점

당사무소의 본건에 대한 현장조사일자는 2025.9.24~9.25일인바, '감정평가에 관한 규칙' 제9조2항의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.9.25일로함.

4.감정평가방법

'감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 구분건물과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격수준,평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5.그밖의 사항(내부확인에 관한 사항)

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 건축물대장등 관련공부와 외부관찰, 평가전례등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가 하였는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ.거래사례비교법에 의한 시산가액

1.감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정,가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2.대상물건개요

소재지	부산광역시 동래구 낙민동 222-9번지				
건물명, 층,호수	에스더 13층 1301호				
용도	아파트		**신축일**	2016.6	
면적	**전유부분 (㎡)**	**공용부분 (㎡)**	**집합건축물 대장상 전유부분+공용 부분(㎡)**	**대지권 면적 (㎡)**	**전용률 (%)**
	64.42	24.26	88.68	13.81	약72.6

※ 전용률은 "전유부분/(전유/공용부분면적)x100"을 기준으로 하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[자료출처: 한국부동산원 실거래고시]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						신축일등
A	낙민동 222-9	에스더	14층 0000호	64.07	210,000,000	2025.4
						2016.6
B	낙민동 222-9	에스더	10층 0000호	64.07	202,500,000	2024.10
						2016.6
C	낙민동 222-9	에스더	12층 0000호	64.42	210,000,00	2024.6
						2016.6

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)비교사례의 선정

위 거래사례중 거래시점등을 감안하여 위A를 비교사례로 선정하되 나머지 사례들도 참작함.

4. 사정보정

조사일 현재 인근유사물건의 거래상황과 가격수준 및 부동산의 특성등을 감안하면 대체로 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5.시점수정

(1)개요

시점수정치는 한국은행발표 생산자물가상승률, 한국부동산원발표 지가변동률, 아파트매매가격지수, 연립다세대매매가격지수등이 있는바 그중 한국부동산원 발표 아파트매매가격지수(부산광역시 동래구)를 활용하여 산정함.

(2)시점수정치산출

- 아파트매매가격지수(2025.3=100.0기준)
  · 2025년 4월: 99.87
  · 2025년 8월: 99.09 (조사일현재의 지수가 미발표되어 가장최근분인 2025년 8월분을 적용함)
  ※ 시점수정치: 99.09/99.87≒0.99219

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내에 소재하여 외부요인은 유사한 것으로 사료됨.
	교통시설등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내에 소재하여 제반 내부요인도 유사한 것으로 사료됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등			
개별적요인	층별,위치별 차이	1.00	0.98	본건은 사례에 비해 위치별 차이등 개별적요인이 열세한 것으로 사료됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사한 것으로 사료됨.
누 계		0.980		1.00×1.00×0.98×1.00

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
210,000,000원	1.00	0.99219	0.980	64.42/64.07	205,308,160원

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1.인근부동산중개업소등에 의한 탐문조사내용

가격수준	조사일 현재의 가격수준은 약200,000,000~210,000,000원 내외수준으로 탐문조사됨.

2. 인근평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 / 신축일등
A	낙민동 222-9	에스더	11층 0000호	64.42	법원 경매	203,000,000	2025.8 / 2016.6
B	낙민동 222-9	에스더	13층 0000호	64.42	법원 경매	240,000,000	2024.9 / 2016.6

3. 법원경매 매각가율(부산광역시 동래구 기준)

[출처: 대법원 경매정보]

구 분	아 파 트(%)
최근1년간 평균 (2024.9~2025.8)	82.4
최근6개월간 평균 (2025.3~2025.8)	84.1

매각가율=(매각가/감정가)X100

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. **감정평가액:** 205,000,000원(전유면적 기준 ㎡당 약3,180,000원)

2. **결정의견**

상기 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액, 최근의 부동산 경기동향등을 종합참작하여 대상부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부산광역시 동래구 낙민동	222-9	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층				
				지하1층	209.47			
				1층	126.37			
	에스더			2, 3층	각185.42			
				4~14층	각152.91			
				옥탑1층	0			
				옥탑2층	0			
	[도로명 주소] 부산광역시 동래구 충렬대로 270번길 13							
	1. 부산광역시 동래구 낙민동	222-9	대		372			
1				(내) 철근콘크리트구조 13층 1301호	64.42	64.42	205,000,000	비준가격
					13.81			
				소유권/대지권	--------	13.81		
					372			
				가격배분내역 건물: 143,000,000 토지: 62,000,000				
	합 계						₩205,000,000.-	

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 동래구 낙민동 소재 낙민초등학교 북측 인근에 위치하며
주위는 공동주택, 로변의 근린생활시설등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건에의 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철4호선(낙민역)이
소재하는등 대중교통사정은 비교적 편리시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물내 13층 1301호로서,
외벽: 석재붙임 및 몰탈위페인트마감등,
내벽: 벽지마감등,
창호: 샷시창등의 구조임.

(4) 이용상태

아파트인 것으로 탐문조사 됨.

(5) 설비내역

난방설비, 공동소화전 및 화재탐지설비, 급배수 및 위생설비, 공동현관기,
엘리베이터설비등 되어있음.

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

대체로 인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지를 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 8미터, 서측으로 폭 약4~5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 120m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 170m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-11-10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(7구역(동래장관청, 송공단, 동래부동헌, 동래향교, 동래읍성지, 내주축성비, 충렬사, 군관청))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>임.

(9) 공부와의 차이

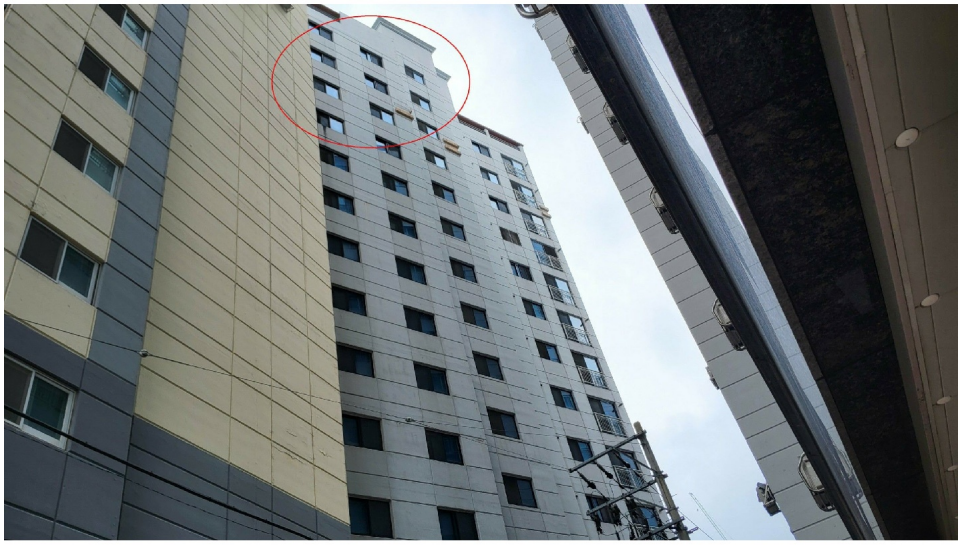
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상
· 면적은 공부상의 면적을 기준으로 하였음.



(: 13 1301)



(: 13 1301)

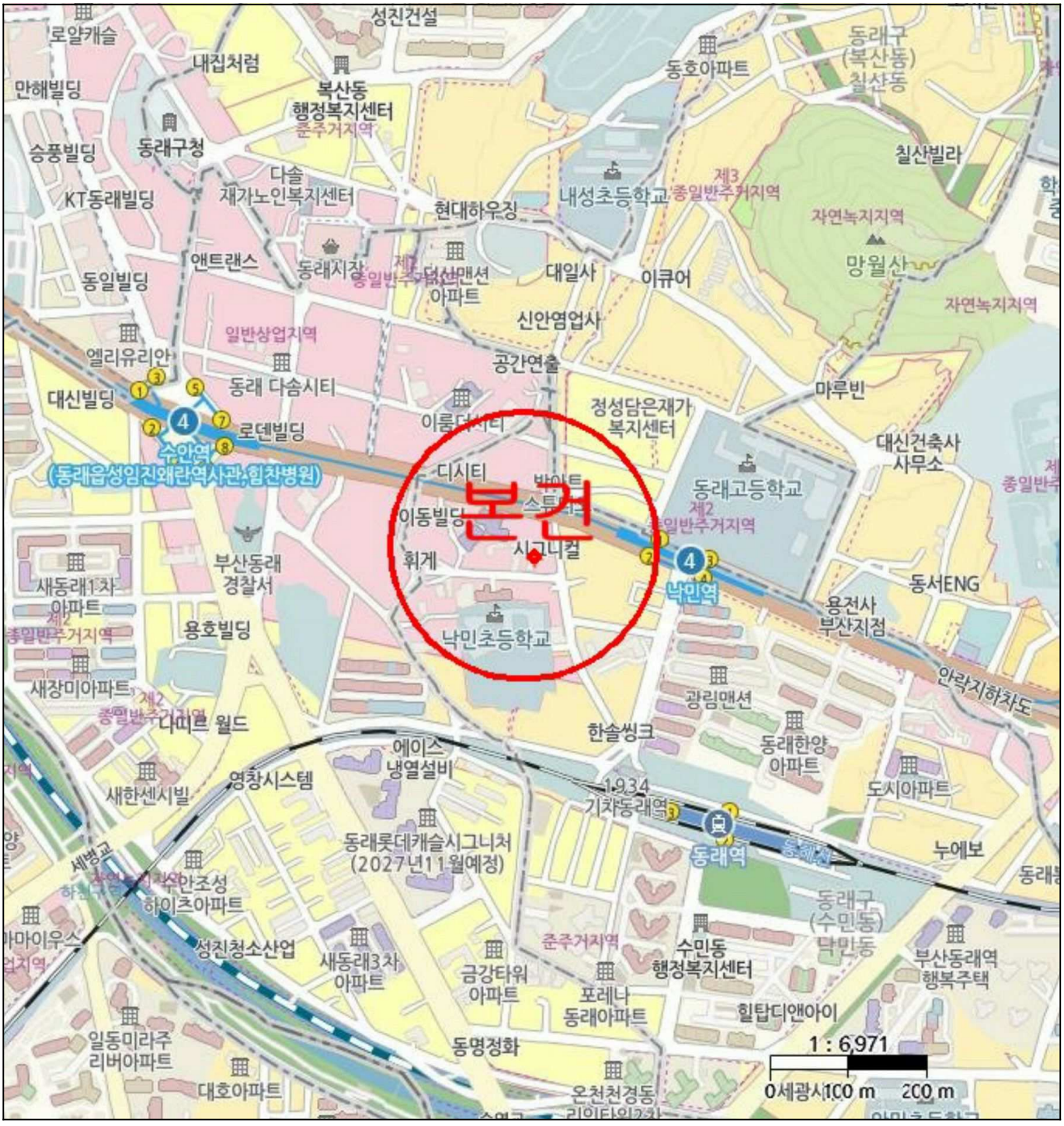


(: 13 1301)



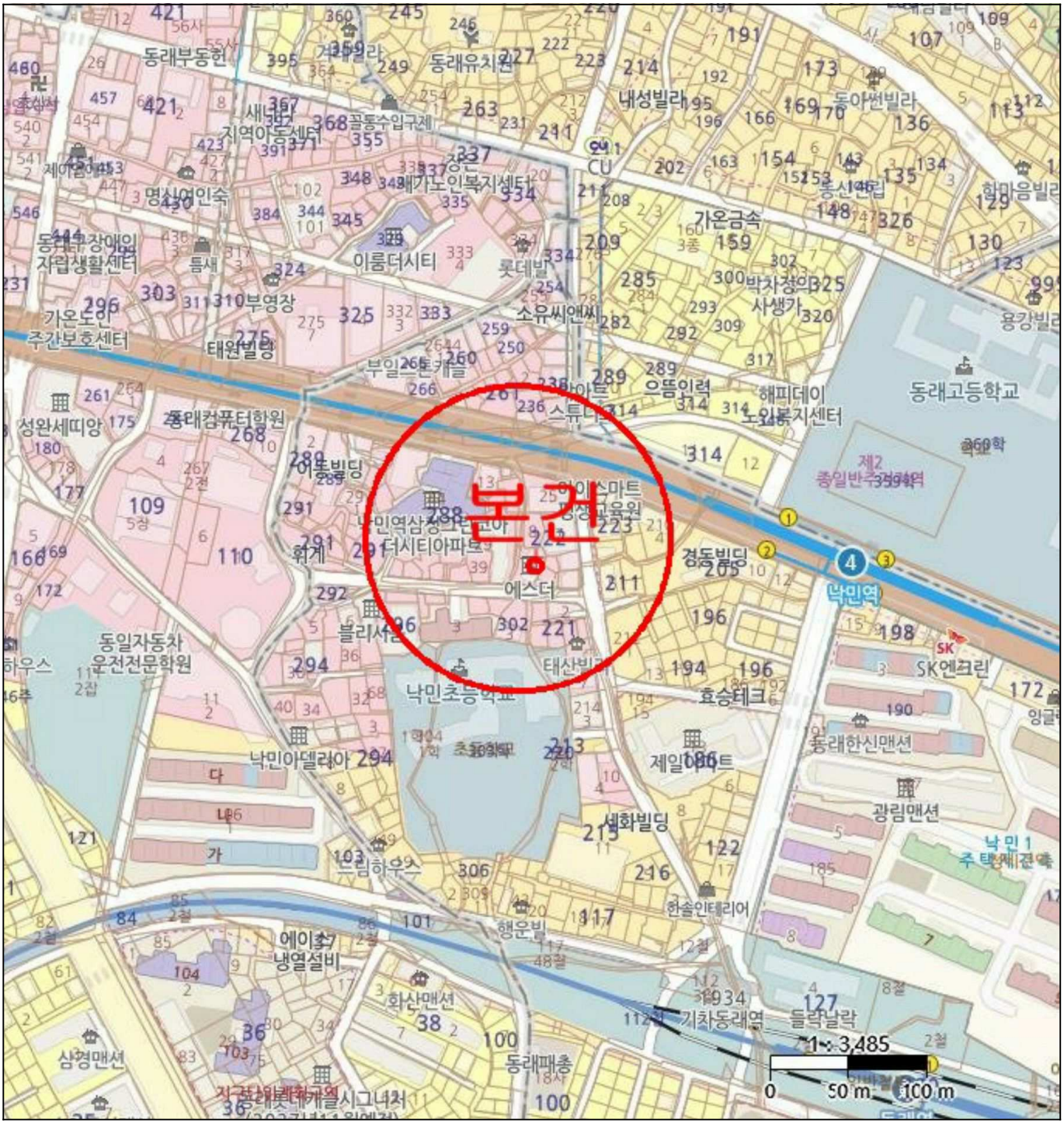
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 낙민동 222-9번지 에스더 13층 1301호



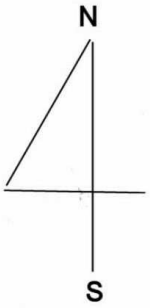
위 치 도

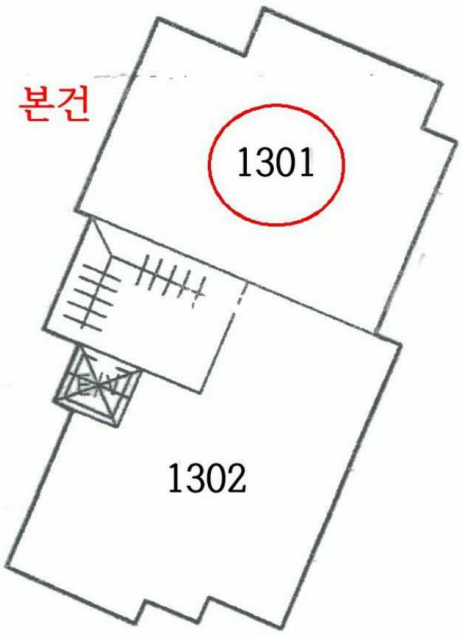
소 재 지	부산광역시 동래구 낙민동 222-9번지 에스더 13층 1301호



건 물 개 황 도

13층 호별배치도(Non Scale)





개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.