감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민
건 명	이미영 소유물건(2025타경22932)
감정서번호	가람 1025-10-00207

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)가람감정평가법인 부산경남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:051)556-3600 FAX:051)556-3050

1025-10-00207

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

신 명 호 (인)

(주)가람감정평가법인 부산경남지사 지사장 김 종 록 (인)

감정평가액	오억일천삼백만원정(₩513,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	이미영	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 의뢰목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.11.03	2025.11.03	2025.11.07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	513,000,000
		이	하 여 백		
합 계					**₩513,000,000**

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

문 이 룡 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 부암동 소재 '부암초등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(서면쌍용스윗닷홈스카이 제15층 제1503호)로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	부산광역시 부산진구 부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 [도로명주소 : 부산광역시 부산진구 시민공원로 11 (부암동)]				
주용도	공동주택 (아파트)	**건물의 구조 및 규모**	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상40층	**사용승인일**	2007.11.28.

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제15층 제1503호	아파트	107.63	86.7618	194.3918	16.4167

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 11월 3일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본 감정평가는 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실사기간은 2025년 11월 3일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부 관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으므로, 경매진행 및 응찰 시 내부구조, 이용상태 등에 대한 재확인을 요함.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

> ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건은 구분건물에 대한 감정평가로, 관련법규에 의거 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권, 대지권의 가액을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였음.

3) 본건의 면적, 구조 등은 귀 의뢰목록, 집합건축물대장 및 관련 도면 등을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 당 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	중층	4,700,000 ~ 5,000,000원 내외	탐문조사.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 제35층 제3503호	아파트	107.63	543,000,000	5,050,000	2025.2.21. 2007.11.28.	-
#2	부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 제25층 제250*호	아파트	84.90	425,000,000	5,010,000	2025.9.5. 2007.11.28.	-
#3	부암동 735 부산서면동문굿모닝힐 제105동 제17층 제170*호	아파트	84.9222	430,000,000	5,060,000	2025.7.10. 2011.9.27.	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제102동 제3층 제30*호	아파트	107.63	522,000,000	4,850,000	2024.7.22. 법원경매	2007.11.28.
#ㄴ	부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제102동 제23층 제230*호	아파트	84.83	432,000,000	5,093,000	2025.7.3. 법원경매	2007.11.28.
#ㄷ	부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제102동 제40층 제400*호	아파트	125.98	632,000,000	5,017,000	2024.2.28. 법원경매	2007.11.28.

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

구 분	부산광역시 부산진구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	
아파트	76.5	35.6	-

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	**#1**

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고
#1	부암동 63-3 서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 제35층 제3503호	아파트	107.63	543,000,000	5,050,000	2025.2.21.	-

▷ **공용 면적(㎡) : 86.7618**
▷ **대지권 면적(㎡) : 16.4167**
▷ **사용승인일 : 2007.11.28.**

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

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

결정의견	본 비교사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

3. 시점수정

■ 본건 기호 1 / 사례 기호 #1

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.4	2025.01
기준시점 당시 매매가격지수	98.7	2025.09
시점수정치	**0.98307**	**98.7 / 100.4**

4. 가치형성요인 비교

■ 본건 기호 1 / 사례 기호 #1

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 개별요인(층별 효용 등) 열세함.	0.96
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	1.00
가치형성요인 비교치			0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	5,050,000	1.000	0.98307	0.960	4,765,923	107.63	512,956,292	**513,000,000**

*시산가액은 십만단위에서 반올림함.

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적을 고려하여 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	제101동 제15층 제1503호	107.63	513,000,000	**비준가액**

결정된 감정평가액	513,000,000원

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
1	부산광역시 부산진구 부암동	63-3 서면쌍용 스윗닷홈 스카이	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 40층				
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 시민공원로 11			1층 2층 3층 ~ 40층	218.95 722.10 913.06			각층 면적 동일
(1)	부산광역시 부산진구 부암동	63-3	대	일반상업지역	8,236			
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	107.63	107.63	513,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 :194.3918㎡)
				(1)소유권 ---------- 대지권	16.4167 8,236×------ 8,236	16.4167		
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 153,900,000 359,100,000	
	합 계						**₩513,000,000**	
				이 하	여 백			

(구분건물)감정평가표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태 등
8. 이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이토지 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 부암동 소재 '부암초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 관공서, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 근거리에 부산도시철도 2호선(부암역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호임.

3. 건물의 구조

구 조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
규 모 : 지상40층 건물 내 제15층 제1503호
외 벽 : 치장석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
창 호 : 샷시 창 구조 등.
※내부는 이해관계인의 부재로 조사치 못하였으니, 경매진행 및 응찰시 재확인을 요함.

4. 이용상태

본건은 공부상 아파트로 되어 있으나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 공동주택(아파트) 부지로 이용 중임.

(구분건물)감정평가표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태 등
8. 이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이토지 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

7. 인접 도로상태 등

본건 서측 및 남측으로 광대로, 동측으로 왕복 4차선 도로와 각각 접함.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(부암동 서면쌍용스윗닷홈스카이 제1종지구단위계획구역), 광로3류(폭 40m~50m)(2013-01-02)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

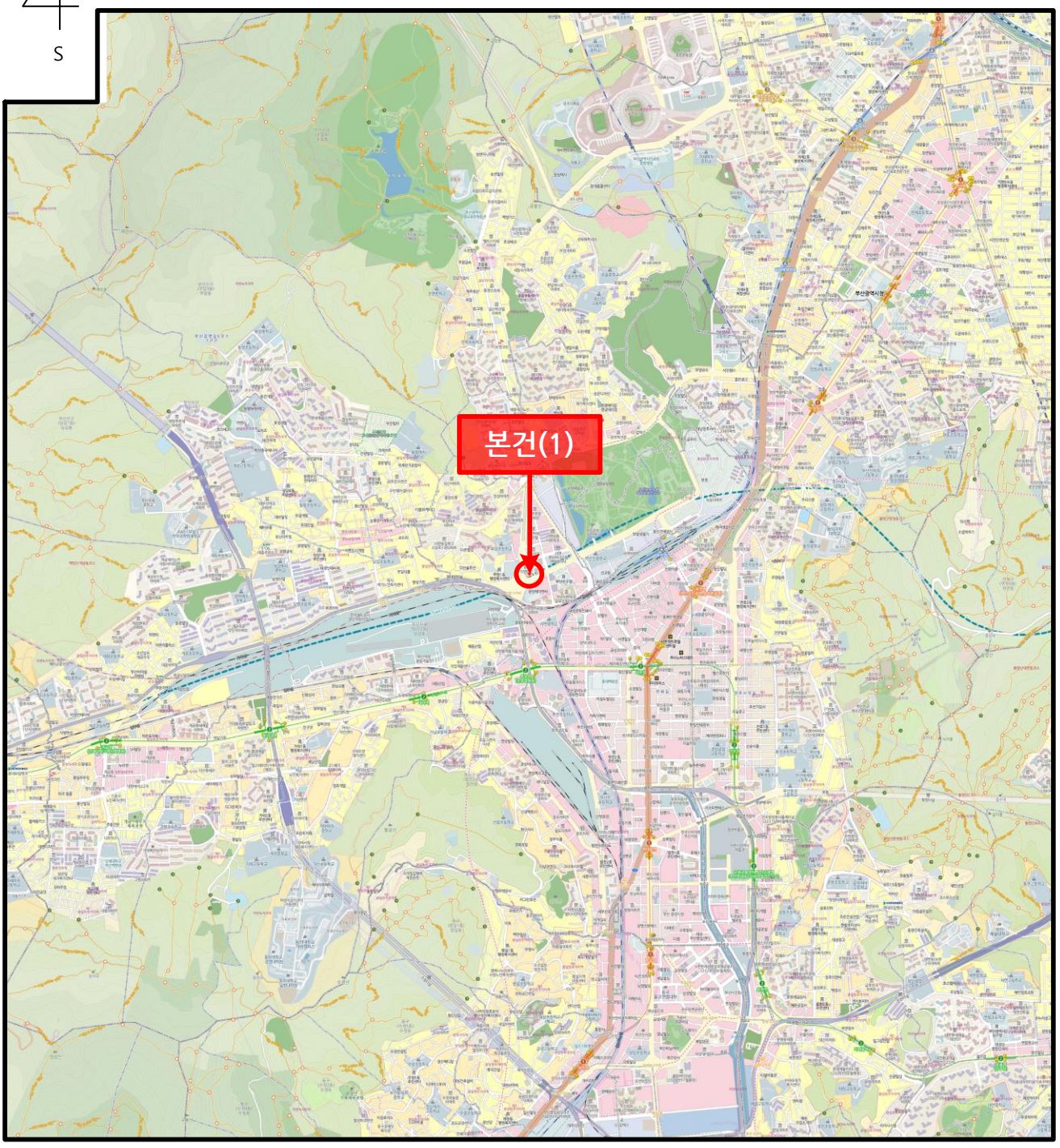
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상.
기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 부암동 63-3번지 [서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 제15층 제1503호]



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 부암동 63-3번지 [서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 제15층 제1503호]



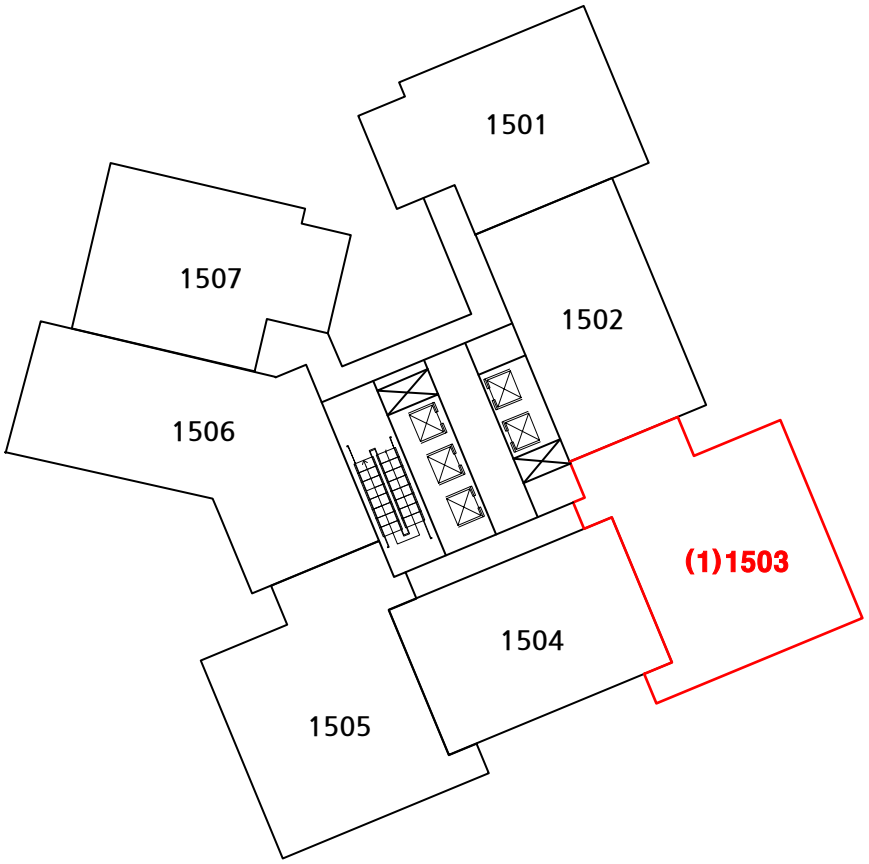
배 치 도

기호 : ( )

N

S

None Scale

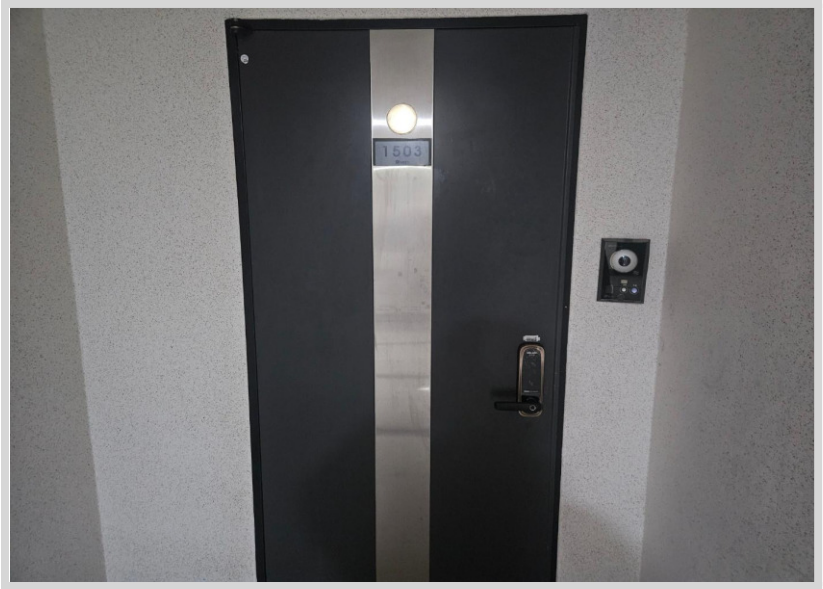


[서면쌍용스윗닷홈스카이 제101동 제15층 호별배치도]

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 출입문 전경

사 진 용 지



본건 주위 전경



본건 주위 전경