감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김재만 소유물건(2025타경23268)

의 뢰 인 : 부산지방법원
사법보좌관 주정렬

감정서번호 : J2025-121901



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

정명감정평가사사무소

TEL. 051-467-6713 FAX. 0505-182-3245

J2025-121901

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

안은진 (인)

감정평가액	**이억이천이백만원정 (₩222,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김재만 (2025타경23268)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2025. 12. 30	2025. 12. 29 ~ 2025. 12. 30	2026. 01. 02

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	222,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩222,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

J2025-121901

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	초읍 한신 아파트 제1동 제8층 제810호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 부산진구 초읍동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 월드컵대로 449	365 초읍한신 아파트 1동	공동주택 (아파트) 및 주차장, 전기실, 펌프실, 대피소	철근콘크리트조 슬래브지붕 23층 지3 지2 지1 1층 2층 ~ 19층 각 20층 ~ 23층 각	 2,353.52 4,187.975 4,515.055 1,388.195 1,350.855 1,291.125			
1 (1)	부산광역시 부산진구 초읍동	365	대	제2종일반 주거지역 자연녹지지역 (내) 철근콘크리트조 제8층 제810호 1. 소유권 --------- 대지권	8,511 84.835 26,257 ------- 8,511,000	 84.835 26.257	222,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 134.4898㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,800,000 133,200,000	
	합 계						**₩222,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 '초읍초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '초읍한신아파트' 제1동 제8층 제810호에 대한 부산지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 29일 ~ 2025년 12월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정되며, 본건은 공부상 '1동'이나 현지호칭은 '102동'임.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 동류형 물건, 인근 유사 물건, 관련 공부, 외부 관찰 및 인근 주민 탐문 결과를 종합 참작한 통상적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 이용상황, 내부구조 및 관리상태 등에 대하여 재확인하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 부산진구 초읍동 365 초읍한신아파트 제1동 제8층 제810호
도로명주소	부산광역시 부산진구 월드컵대로 449



주용도	공동주택(아파트) 318개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1996.04.06	
건물규모	층수	지하3층, 지상23층
	연면적	42,786.23 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	1/8/810	아파트	84.835	49.6548	134.4898	26.257	63.08
합계 (1개호)			84.835	49.6548	134.4898	26.257	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 근거 법령

■ 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 산정한 가액[이하 "시산가액"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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래 관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지 건물명	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	초읍동 365 초읍한신 아파트	1/16/161*	공동주택 (아파트)	84.835	134.4898	230,000,000 (@2,710,000)	2025.02.15 (1996.04.06)	-
#2	초읍동 365 초읍한신 아파트	1/18/181*	공동주택 (아파트)	84.835	134.4898	240,000,000 (@2,830,000)	2025.05.06 (1996.04.06)	-
#3	초읍동 365 초읍한신 아파트	1/8/81*	공동주택 (아파트)	84.835	134.4898	250,000,000 (@2,950,000)	2024.11.11 (1996.04.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
중부산권
부산진구
아파트</td><td rowspan="4">-1.494%
(0.98506)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.02.15/
2025.12.30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.01</td><td>100.4</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>98.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.9 - 100.4) / 100.4
≒ 0.98506</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	1/8/ 810	84.835	#1	2,710,000	1.000	0.98506	0.980	2,616,122	221,938,709	222,000,000
합계		84.835	-	-	-	-	-	-	-	222,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	일반주택지대	광대로변	2,500,000-2,800,000	2종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지·건물명 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	초읍동 365 초읍한신아파트 1/17/170*	공동주택 (아파트)	59.73	99.9734	180,000,000 (@3,010,000)	2024.10.07 (1996.04.06)	법원경매
(2)	초읍동 365 초읍한신아파트 1/5/50*	공동주택 (아파트)	134.31	203.3758	315,000,000 (@2,350,000)	2024.07.24 (1996.04.06)	법원경매
(3)	초읍동 365 초읍한신아파트 1/3/30*	공동주택 (아파트)	134.31	203.3758	309,000,000 (@2,300,000)	2024.03.20 (1996.04.06)	법원경매
(4)	초읍동 365 초읍한신아파트 1/10/100*	공동주택 (아파트)	164.94	249.7561	433,000,000 (@2,630,000)	2023.07.19 (1996.04.06)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 부산진구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	45,955,600,000	35,218,970,038	76.6	459	163	35.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제1동 제8층 제810호	84.835	26.257	222,000,000
합계		84.835	26.257	222,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 부산진구 초읍동 소재 '초읍초등학교' 북서측 인근에 위치하는 초읍 한신아파트 1동 8층 810호로서, 부근은 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 23층 건물 내 8층 810호로서,
(사용승인일 : 1996.4.6)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

완경사지대 내 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2024-02-07), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-07-02)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

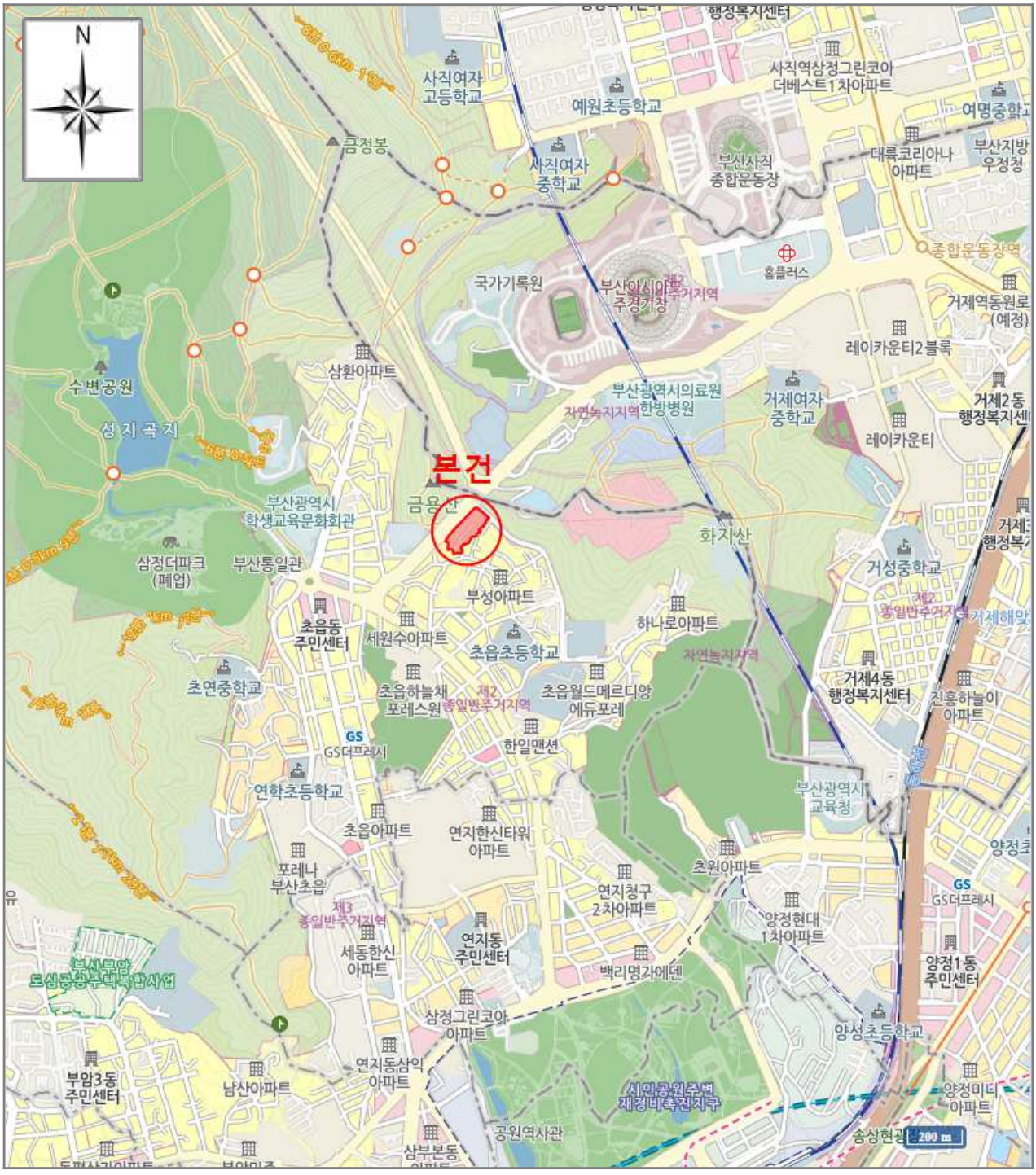
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 없음.

J2025-121901

광 역 위 치 도

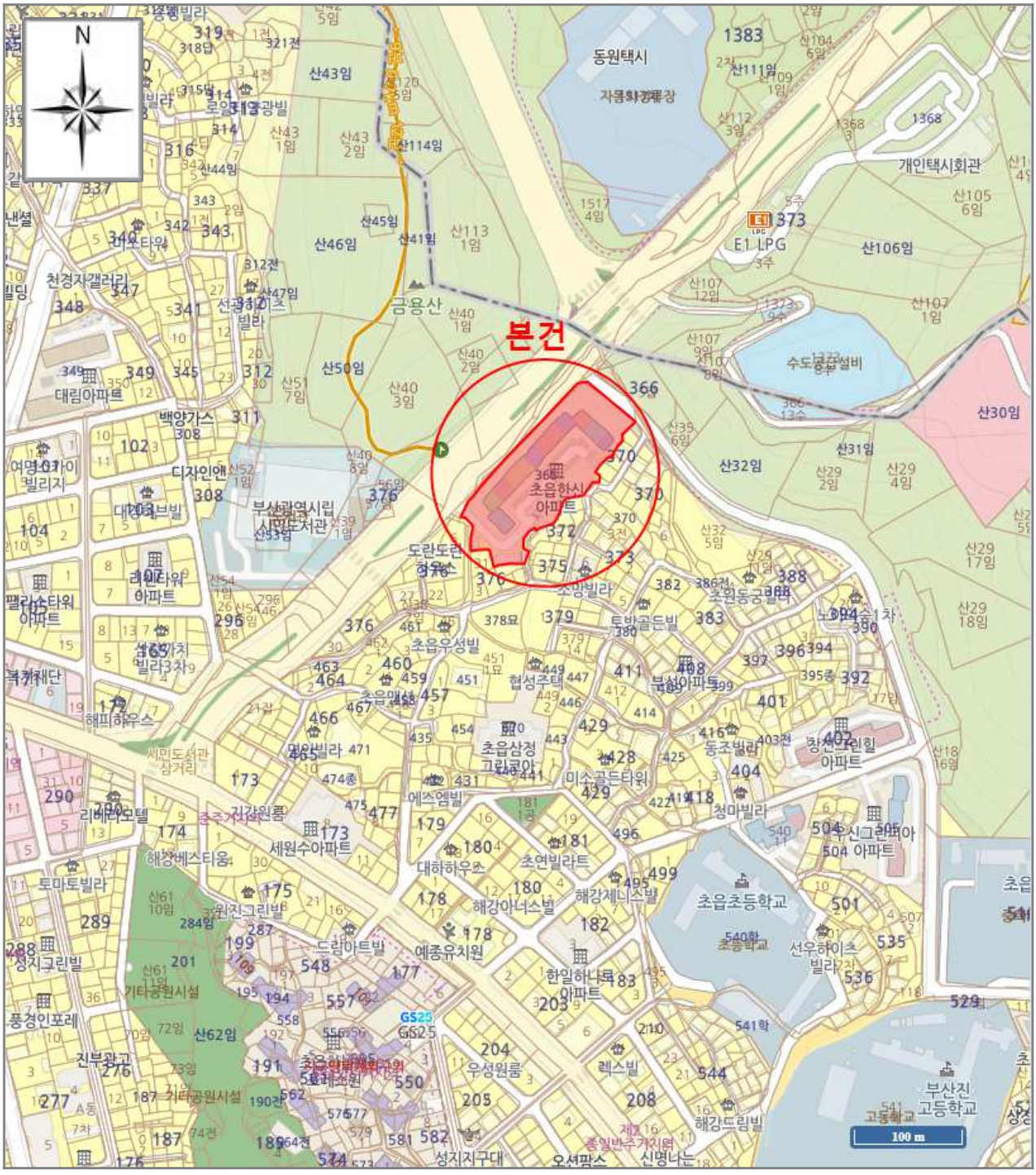
소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 365 초읍한신아파트 제1동 제8층 제810호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 365 초읍한신아파트 제1동 제8층 제810호

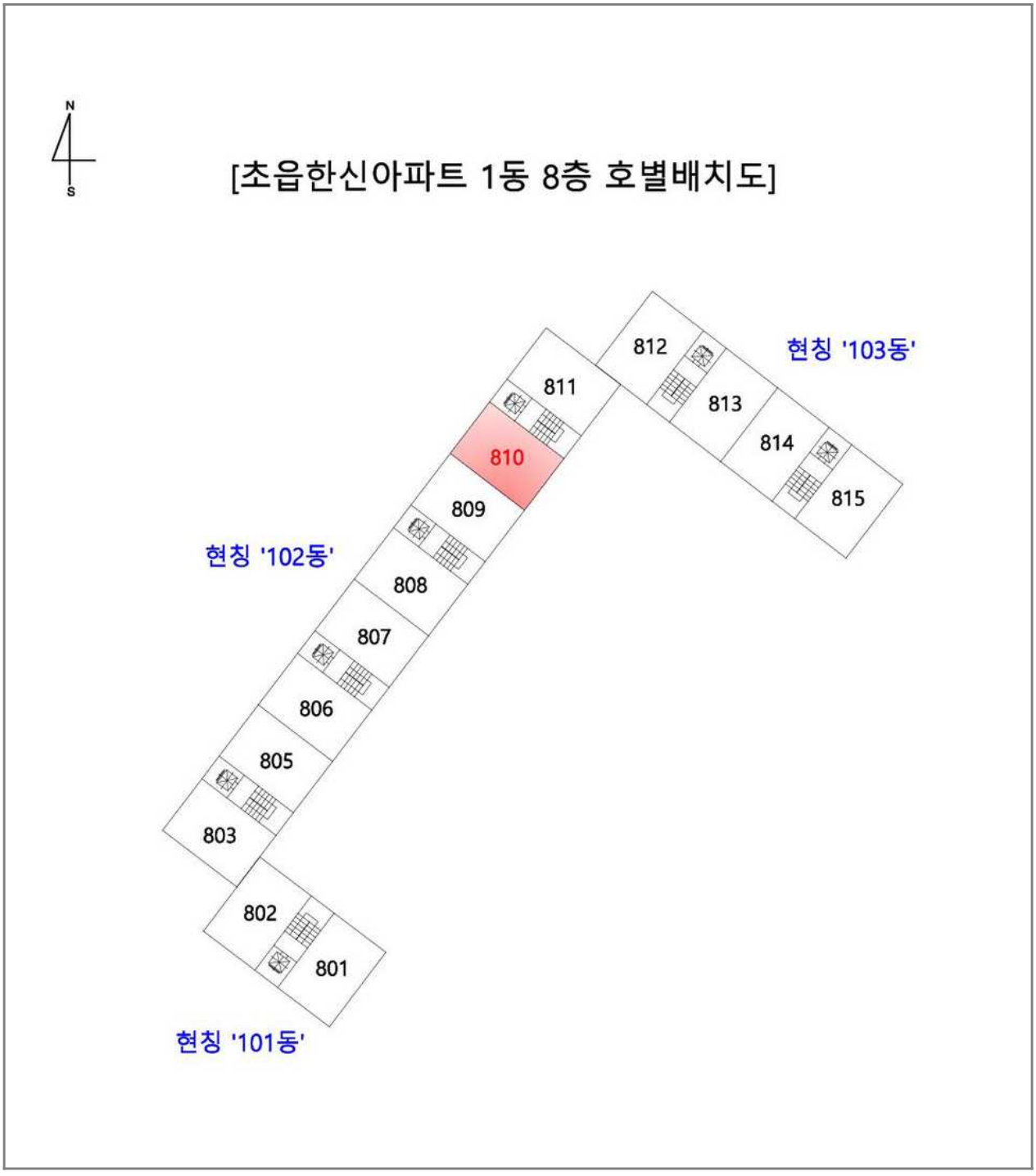


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

J2025-121901

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 365 초읍한신아파트 제1동 제8층 제810호



사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 365 초읍한신아파트 제1동 제8층 제810호



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 부산진구 초읍동 365 초읍한신아파트 제1동 제8층 제810호



[본건 현관문]



[본건 출입구]