감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김종윤 소유물건(2026타경10655)
의 뢰 인:	부산지방법원 사법보좌관 주정렬
감정평가서번호:	IAS-2604-009

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.

인베스트 감정평가사사무소
INVEST Appraisal Services
TEL. 051-558-2252 FAX. 0505-182-3500

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 윤 혁

감정평가액	이억이천팔백만원정(₩228,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김종윤 (2026타경10655)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.06	2026.05.06	2026.05.06

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	228,000,000 백
	합 계					₩228,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 '두실초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 기준시점

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2026년 05월 06일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 가격자료 수집 등을 위한 실지조사는 2026년 05월 06일 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제6조에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 하여야 하나, ①법령에 다른 규정이 있는 경우, ②의뢰인이 요청하는 경우, ③감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다고 규정하고 있음. 본건 별도의 감정평가조건 없음.

6. 감정평가방법의 결정

가. 구분건물의 감정평가

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 평가전례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하였음.(거래사례비교법)

2. 대상 물건의 개요

소재지	부산광역시 금정구 구서동 184-36 [도로명주소]부산광역시 금정구 중앙대로 1913			
건물명, 층, 호수	보성오페라 제15층 제1501호			
용도	아파트	사용승인일 (신축)	2018.12.03.	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	50.7	18.691	69.391	701.4× 8.0994/701.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명 /층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유 면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인
A	구서동 184-36	보성오페라 /*/***	45.19	198,000,000	4,382,000	2024.04.24
						2018.12.03
B	구서동 184-36	보성오페라 /**/****	50.7	235,000,000	4,635,000	2024.05.25
						2018.12.03

나. 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과의 비교가능성이 높은 사례 #B를 선정하였음.

4. 사정보정

본건 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물건 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 금정구 아파트 매매가격 지수"를 활용하여 산정하였음.

시점	매매가격 지수 적용시점	매매가격 지수
거래사례의 거래시점 (2024.05.25.)	2024년 04월	103.1
대상물건의 기준시점 (2026.05.06.)	2026년 03월	99.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수		99.9/103.1 ≒ 0.96896

※ 기준시점 매매가격지수는 최종 발표된 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등의 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 산정가액

기호	거래사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	대상면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	B	4,635,000	1.000	0.96896	1.000	50.7	227,700,271	228,000,000

※ 산출가액 유효숫자 세자리 미만 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

[출처:한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명/층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
							사용승인
C	구서동 184-36	보성오페라 /**/****	50.7	228,000,000	4,497,000	시가참고	2025.09.09
							2018.12.03
D	구서동 184-36	보성오페라 /*/***	50.7	242,000,000	4,773,000	기타담보	2023.08.05
							2018.12.03

2. 본건 구분건물의 가격수준

지리적위치	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건	아파트	4,300,000원/㎡ ~ 4,700,000원/㎡ 내외 수준	방매사례분석 및 인근부동산 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	일련번호	감정평가액(원)	비고
구분건물	1	228,000,000	-
합 계		228,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 방매사례분석 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정 함

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	184-36	공동주택	철근콘크리트구조				
	금정구	보성	및	(철근)콘크리트				
	구서동	오페라	오피스텔	지붕				
	[도로명주소]			지하1층				
	부산광역시			지상17층				
	금정구							
	중앙대로			지하1층	300.36			
	1913			1층	318.76			
				2층	432.18			
				3~15층 각	325.34			
				16~17층 각	338.79			
				(내)				
1			공동주택	15층 1501호				
				철근콘크리트구조	50.7	50.7	228,000,000	비준가액,
								집합건축물
					8.0994	8.0994		대장상
	동소	184-36	대	소유권대지권	701.4x------	701.4x------		공용면적포함
					701.4	701.4		69.391㎡
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**68,400,000**	
						건 물 :	**159,600,000**	
	합 계						**₩228,000,000.-**	
			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 '두실초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 업무시설, 공동주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 '두실역' 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상17층 건 내 15층 1501호로서,
외벽 : 몰탈 위 치장석 마감 등,
내벽 : 벽지마감 등 추정,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비 등 되어 있으며, 개별 호수 내 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 추정됨.

(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)

인접 대비 평탄한 가장형의 토지로서, 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 동측으로 노폭 약 35미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

구서동 184-36 : 일반상업지역, 방화지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
제한지역(2024-06-12)(기준높이85m)<건축법>, 가로구역별 최고높이
제한지역(최고높이120m)<건축법>.

(9) 공부와의 차이

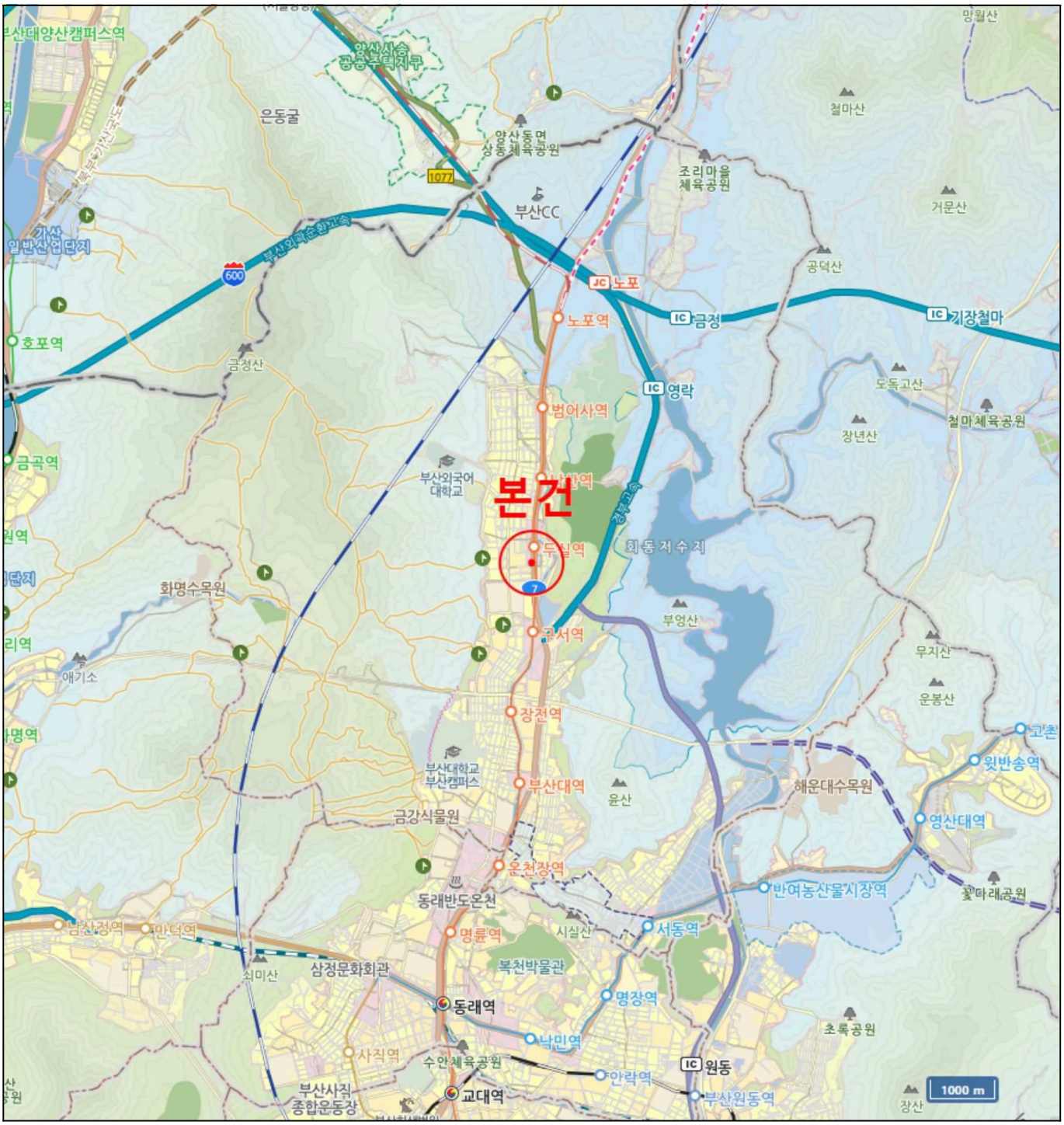
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 의견란 참조.

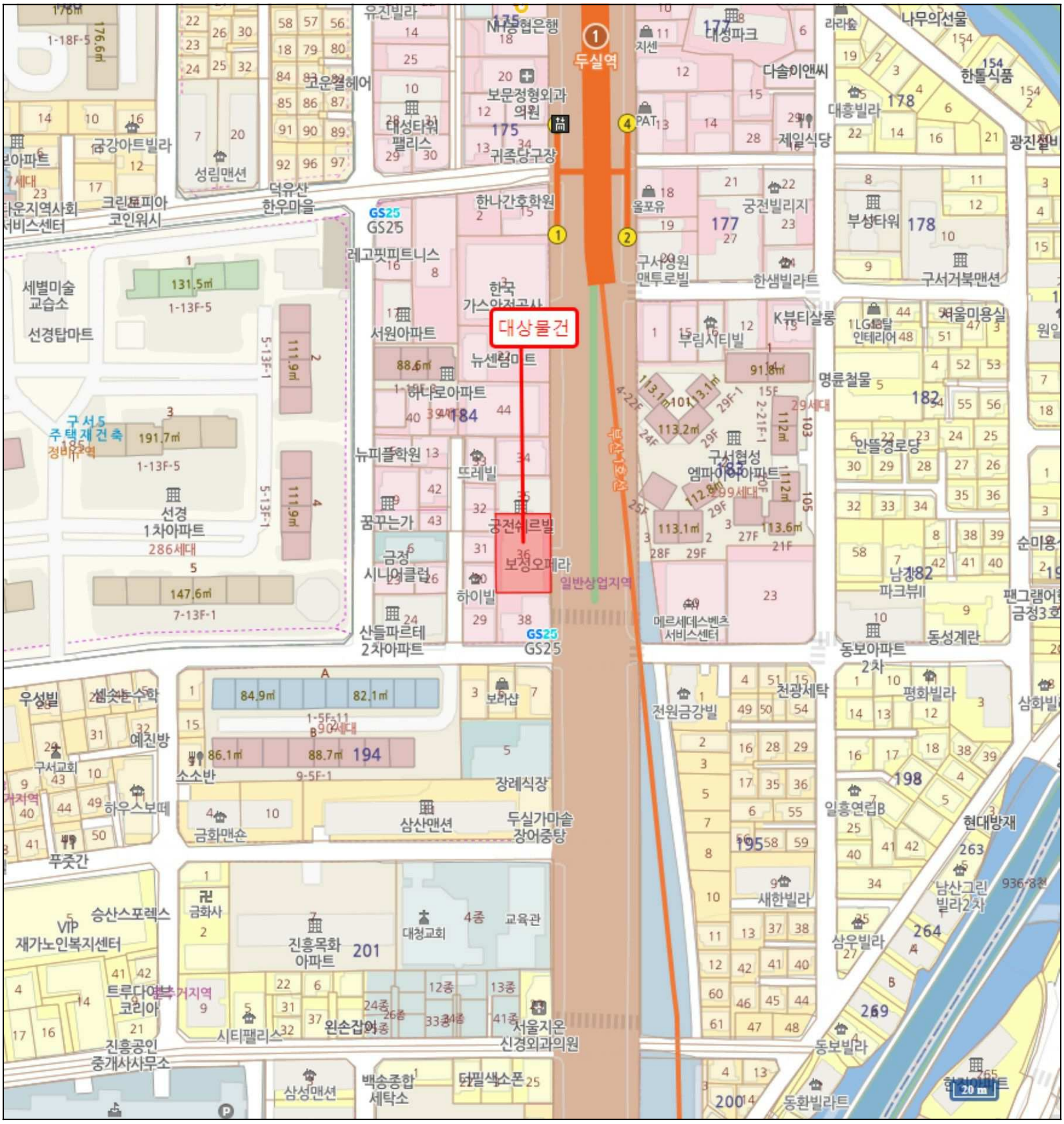
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 184-36 보성오페라 제15층 제1501호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 184-36 보성오페라 제15층 제1501호

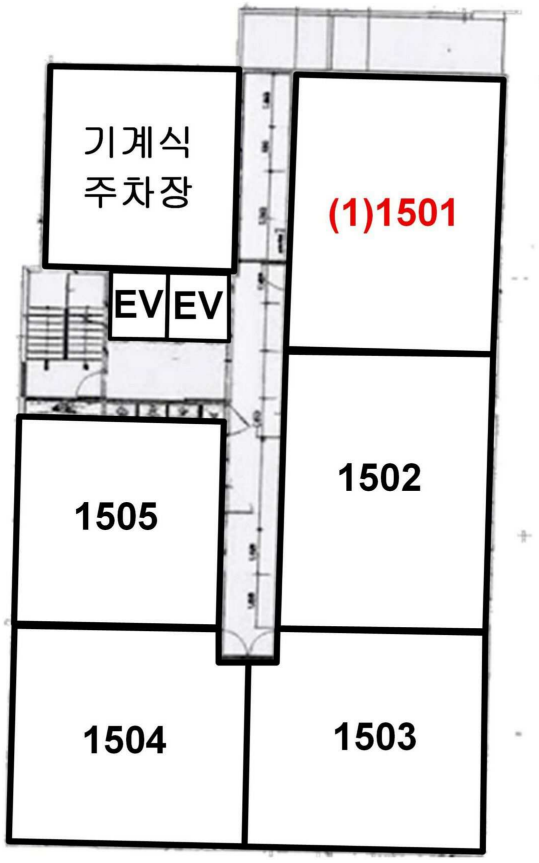


호 별 배 치 도

N

S=None

S



구서동 **184-36,** 보성오페라 **15**층 호별배치도






OPERA
OPERA
27H 6557




1501