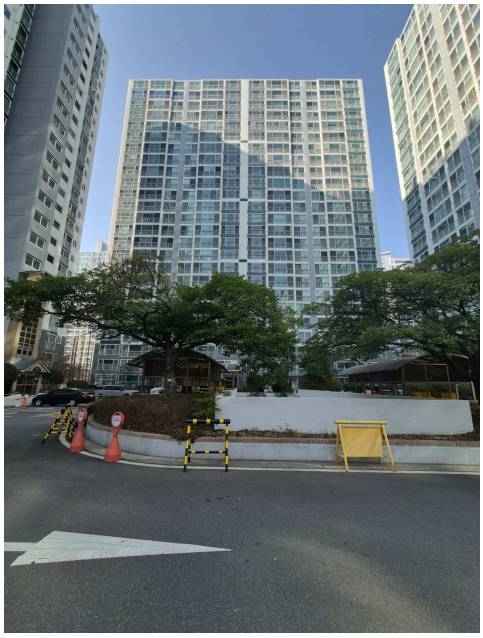
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김나현 소유물건(2025타경889)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호:		20251231152



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.

정선감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 정 선

감정평가액	오억팔천구백만원정(₩589,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김나현 (2025타경889)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.05	2026.01.03 ~ 2026.01.05	2026.01.05

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	백	589,000,000
	합 계					₩589,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 “용문초등학교” 북동측 인근에 위치하는 “엘지메트로시티” 제214동 제3층 제304호로서 부산지방법원동부지원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한규칙」제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2026년 01월 05일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2026년 01월 03일 부터 01월 05일까지로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바, 건물과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가명세표”에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 등으로 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙‘ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **‘거래사례비교법’**으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 176-30외 '엘지메트로시티' 214동 [도로명주소] : 부산광역시 남구 분포로 113 (용호동)			
건물명, 동,층, 호수	엘지메트로시티 214동 3층 304호			
구 조, 용 도	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층 아파트		사용승인일	2003.08.01.
면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	103.5280	66.9441	170.4721	39.0025

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

* 부산광역시 남구 용호동 본건 및 인근

사례 (거례)	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점 사용승인일
가	부산광역시 남구 용호동 176-30외	엘지메트로시티 214동	제21층 제210*호	103.5280	39.0025	**620,000,000 [@5,988,718]**	2025.11.04. 2003.08.01.
나	부산광역시 남구 용호동 176-30외	엘지메트로시티 210동	제5층 제50*호	103.5280	39.0025	600,000,000 [@5,795,533]	2025.11.29 2003.08.01.
다	부산광역시 남구 용호동 176-30외	엘지메트로시티 214동	제7층 제70*호	103.5280	39.0025	585,000,000 [@5,650,645]	2025.06.28. 2003.08.01.

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 본건과 같은 건물(동)에 소재하고 방향, 위치, 주위환경, 내부구조, 용도 등 건물의 물성이 유사하며 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되어지는 **사례<가>를** 선정함.

4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 단지 내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 평가사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정치의 산정

(1) '본건은 지역성을 감안하여 '한국부동산원'이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 '아파트' 매매 가격지수 중 **부산광역시** '**남구**' 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

(2) 시점 수정치 산정

년,월	2025			2026
	10	11	12	01
지수	99.6	99.6	-	-

(1) 사례'**가**'의 거래 시점인 2025년 11월 04일은 2025년 10월 지수를 적용함. (99.6)
(2) 기준시점인 2026년 01월 05일 지수는 2025년 11월 지수를 적용함(99.6)
(3) 지수계산은 99.6÷99.6 ≒ 1.000000
(4) 시점수정치는 **1.00000**(소수여섯째자리에서 반올림한 값임).

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 설비 및 마감 상태		
	경과연수에 따른 노후도(연령)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별 요인	층별 효용	0.95	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 0.95× 1.00 = 1.00	**≒0.95**	

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	사례단가 [원/㎡]	사정 보정	시점 수정	개별 요인	산출단가 [원/㎡]	전유면적 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원) [㎡당 단가]
(1)	**5,988,718**	1.00	1.00000	**0.95**	5,689,282	103.5280	588,999,987	**589,000,000 [@5,689,282]**

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준	전유면적기준 : 5,500,000원/㎡~6,500,000원/㎡
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 층별, 향별, 위치별, 조망, 풍치 등의 입지조건 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가시점 / 사용승인일
라	경매	부산광역시 남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 223동	제24층 제240*호	126.64	48.49	721,000,000 [@5,693,304]	2025.12.26 / 2003.08.01.
마	경매	부산광역시 남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 103동	제5층 제50*호	102.52	38.85	602,000,000 [@5,872,025]	2024.09.09. / 2003.08.01.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩589,000,000원

기호	소재지	건물명,동	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원) [단가:원/㎡]
(1)	부산광역시 남구 용호동 176-30외	엘지 메트로시티 제214동	제3층 제304호	103.5280	66.9441	170.4721	39.0025	589,000,000 [@5,689,282]

<이 하 여 백>

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 남구 용호동 로시티 214동 [도로명주소] 부산광역시 남구 분포로 113	176-30 엘지메트		철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층 아파트				
				지하1층	476.106			
				1층	292.056			
				2층~25층 각층	499.112			
1	동소	176-30	대	제3종일반주거지역	166,003	331,281		
2	동소	176-60	대	"	13,247			
3	동소	176-8	대	"	152,031			
(1)				(내) 철근콘크리트조 3층 304호	103.5280	103.5280	589,000,000	비준가격
				1~3의 소유권	39.0025			
					----------	39.0025		
				대지권	331,281			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	176,700,000	
						건 물 :	412,300,000	
	합 계						₩589,000,000.-	
			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 남구 용호동 소재 "용문초등학교" 북동측 인근에 위치하는 엘지메트로시티 제214동 제3층 제304호로서 주위는 대단위 아파트단지, 단지 내 상가, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 단지 인근에 시내버스 정류장이 위치하여 대중교통 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층 건물[214동]내 제3층 제304호로서(통칭 40평형(전용 31.31평)형임))

* 외벽 : 시멘트몰탈 위 페인트 등 마감.
* 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
* 창호 : 하이샤시창 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 공동현관기, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 주차장 등이 되어 있음.

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

인접지와 대체로 등고 평탄한 3필 일단지의 부정형 토지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 3방향으로 도로와 접하고 단지 내 가로망이 조성되어 있어 차량 출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

*기호(1)176-30: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접함),
가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2016.07.05.)(LG메트로시티유치원, 분포초등학교, 분포중학교,
분포고등학교)<교육환경보호에 관한법률>, 절대보호구역(2016.07.06)(LG메트로시티유치원,
분포초등학교, 분포중학교, 분포고등학교)<교육환경보호에 관한법률>,
*기호(2)176-60: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접함),
가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2016.07.05.)(분포초등학교)<교육환경보호에 관한법률>,
상대보호구역(2016-07-06.)(분포고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(분포중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
*기호(3)176-8: 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접함),
가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2016.07.05.)(부경대학교대연캠퍼스외 5개교)<교육환경보호에관한법률>,
절대보호구역(2016-07-05.)(메트로자연유치원, 용문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

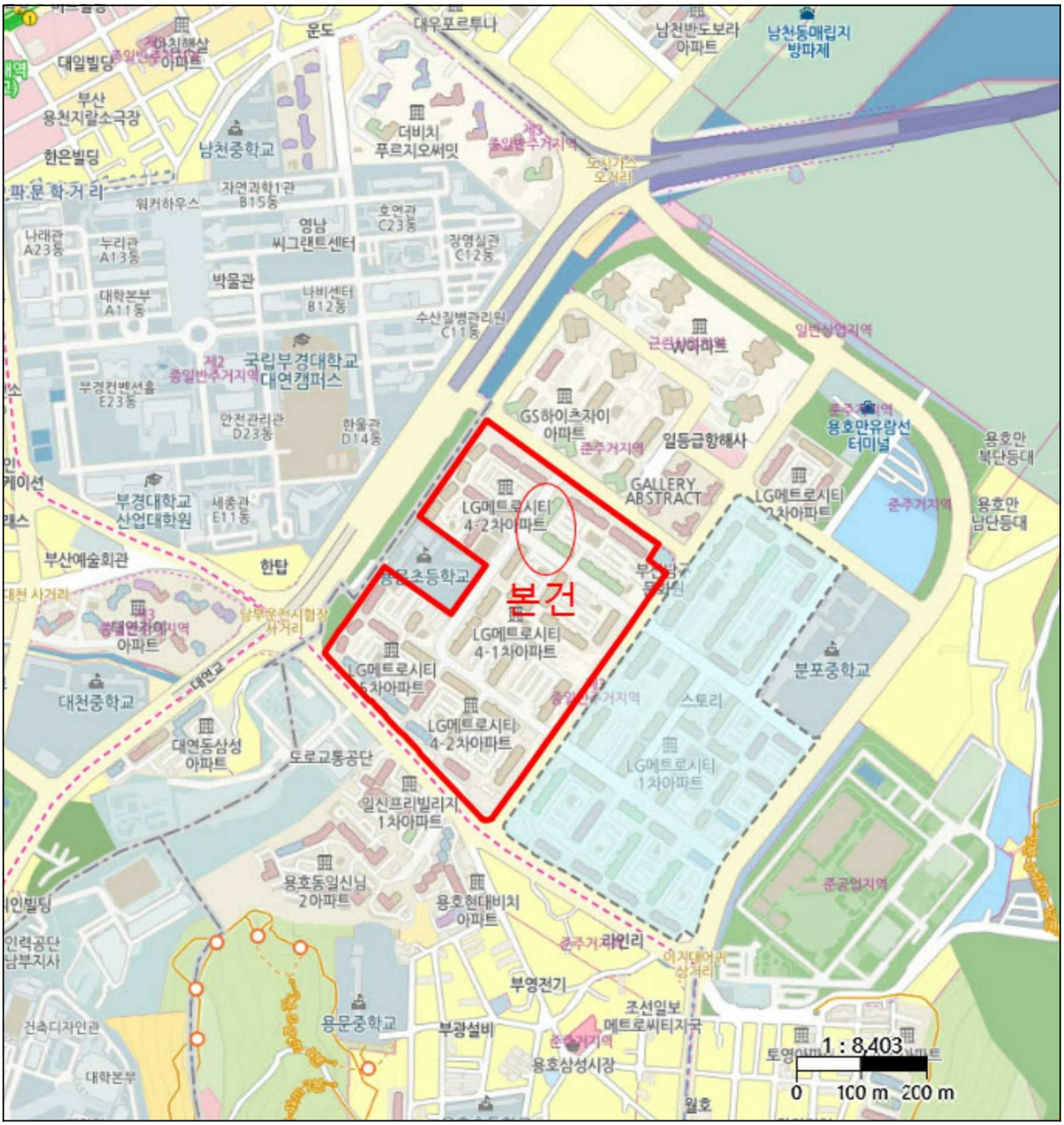
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

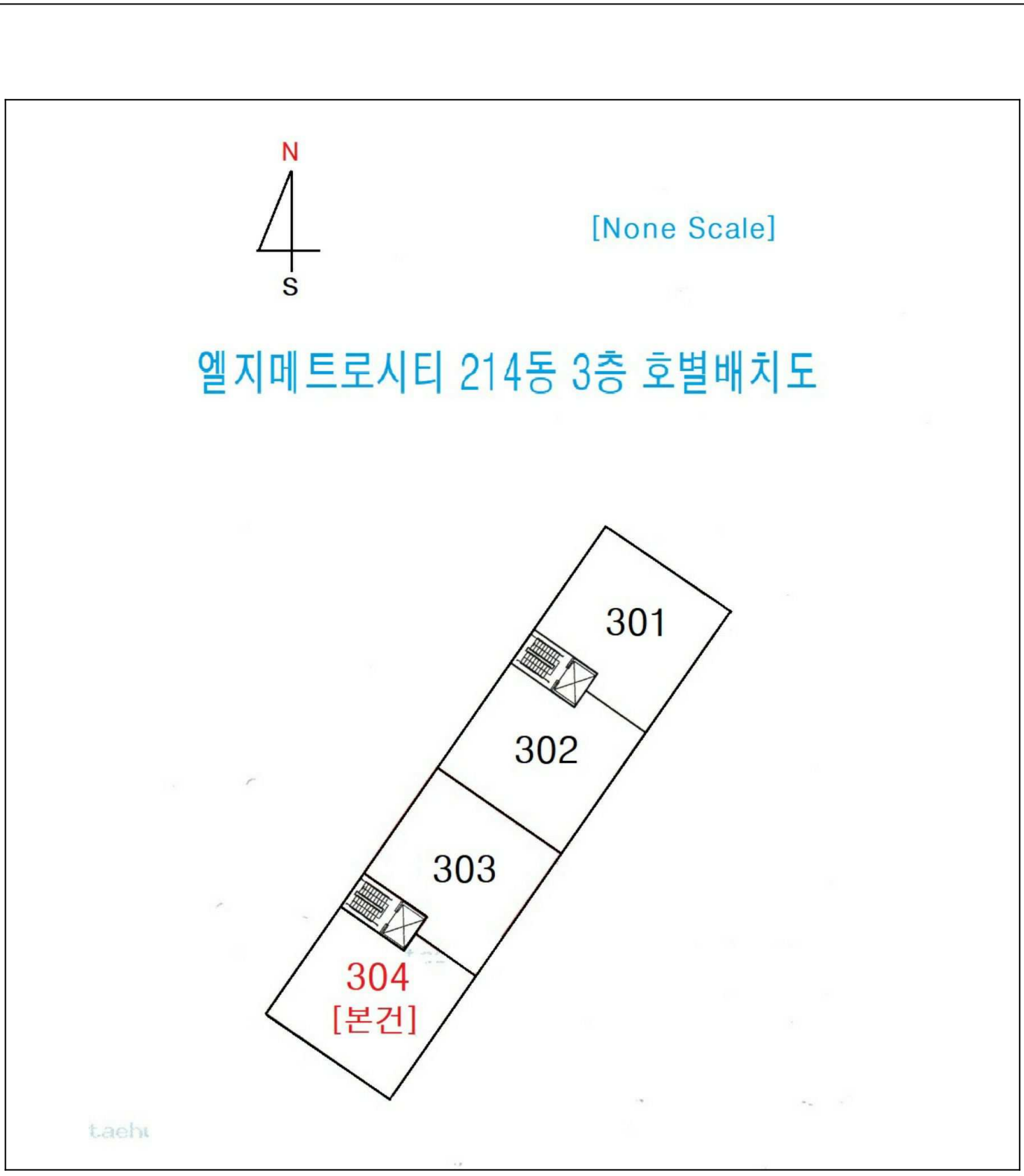
1)임대관계: 미상 임.
2)기타: 없음.

위 치 도

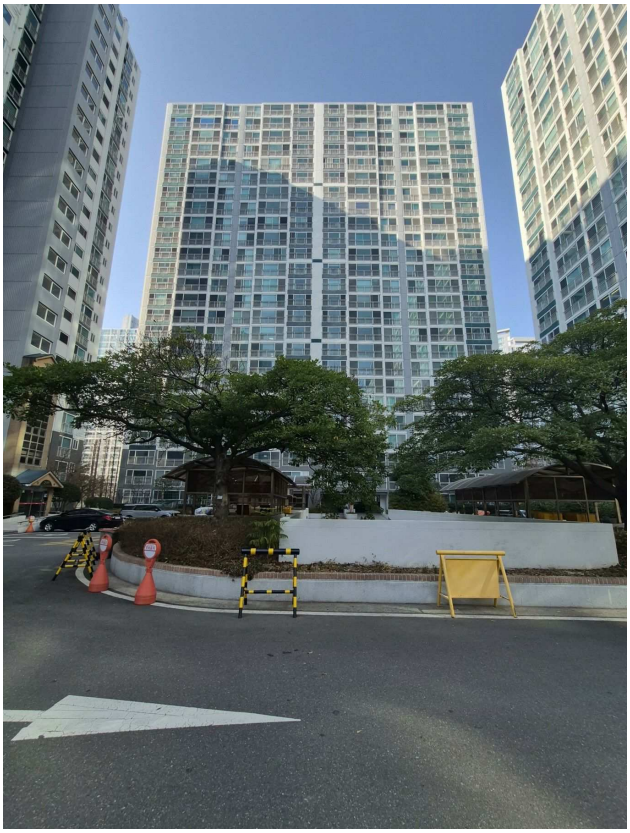
소 재 지	부산광역시 남구 용호동 176-30외 '엘지메트로시티' 214동 3층 304호



건 물 개 황 도



사 진 용 지



남동측 전경



북서측 전경

사 진 용 지



일층 출입구

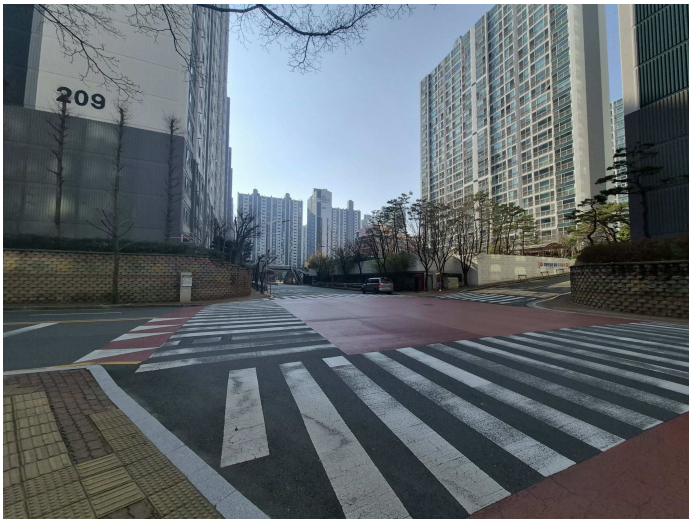


출입문

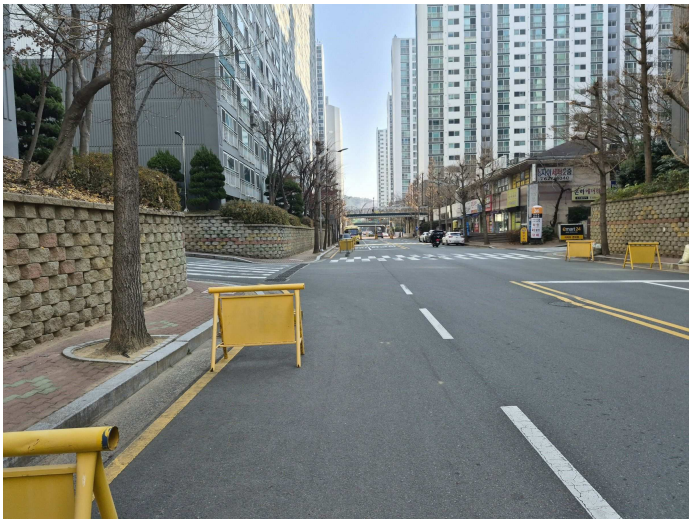
사 진 용 지



남동측 주변



서측 주변



남측 진출입로 주변