감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	장동진 소유물건(2025타경5910)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:		D3251016001

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.

감정평가사사무소 대웅

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 용 식 (인)

감정평가액	이억오백만원정(₩205,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장동진 (2025타경5910)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.29	2025.10.28 ~ 2025.10.29	2025.10.30

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	205,000,000 백
	합 계					₩205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

D3251016001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 수영구 망미동 소재 "부산남일고등학교" 북동측 인근에 위치하는 망미로얄베스토피아 제2동(현칭:102동) 제4층 제411호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 29일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2025년 10월 29일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조에 의한 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법의 적용

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거 하였음.

나.「감정평가에 관한 규칙」제7조 (개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거례사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된방법" 이라한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액" 이라한다)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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

마. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 다만 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 내부이용상황 등을 재확인하여 진행하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 수영구 망미동 941-1			
건물명,층,호수	망미로얄베스토피아 제2동(현칭:102동) 제4층 제411호			
용 도	아파트		사용승인일	1993.06.04
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.42	27.35	111.77	45.42
공동주택(아파트)가격 2025.01.01. 기준	124,000,000원			

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지 (수영구)	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	단가 (전유면적/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
A	망미동 941-*	망미******* /*	**/****	84.42	2,428,335	205,000,000	2025.06.28 (1993.06.04)

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성, 위치적 유사성 등이 있는 거래사례 "A"를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

5. 시점수정

대상물건의 가격변동추이를 반영할 수 있는 한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사중 "부산광역시 수영구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.(기준시점 지수 미발표시 최근지수 적용)

시점수정치
아파트 지역 :부산광역시 수영구(25.06.28~25.10.29) 거래시점 : 2025.06.28, 2025년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.10.29, 2025년09월 지수를 적용 함 2025.06.28 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.0 2025.10.29 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 100.9 시점수정치 : 100.9/100.0≒1.00900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

〔본건/거래사례A〕

구분		격차율		비교 내용
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 평형별, 위치별 효용도 등	1.00	0.99	본건은 사례대비 층별효용도 등에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.00	0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(㎡)	산출가액	비준가격(원)
205,000,000	1.00	1.00900	0.990	84.42 / 84.42	204,776,550	205,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 시세 수준

전유면적당 @2,300,000원/㎡ ~@2,500,000원/㎡내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지 (수영구)	건물명/동	층/호수	평가 목적	전유 면적 (㎡)	평가액 (천원)	단가(원) (전유면적/㎡)	기준시점 (사용승인일)
#1	망미동 941-*	망미*******/*	**/****	경매	84.42	204,000	2,416,489	2024.04.16 (1993.06.04)

D3251016001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 205,000,000원(약@2,430,000원/㎡, 전유면적기준)

2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 비준가격은 인근 평가전례 및 실거래가격수준 등에 비추어 그 합리성이 인정되는 바, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

D3251016001

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 수영구 망미동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 과정로85번길 70	941-1 망미로얄 베스토피아 2동		철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 공동주택(아파트)				
1	부산광역시 수영구 망미동	941-1	대		24.615			
(1)				(내) 철근콩크리트조 제4층 제411호	84.42	84.42	205,000,000	비준가격
				1 소유권대지권	4.542 / 2,461,500	45.42		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	123,000,000	
						건 물 :	82,000,000	
	합 계						W205,000,000.-	
			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 수영구 망미동 소재 "부산남일고등학교"북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상12층 건내 제4층 제411호로서,
외벽: 몰탈위페인팅 ,
창호: 샷시창 .

(4) 이용상태

공부상 용도는 "아파트"임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방시설, 승강기 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형토지로, 아파트 부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2종일반주거지역(2025.03.12),2종전용주거지역(2025.08.13)(2030부산도시관리계획재정비(2025-320)),상대보호구역,절대보호구역 등.

(9) 공부와의 차이

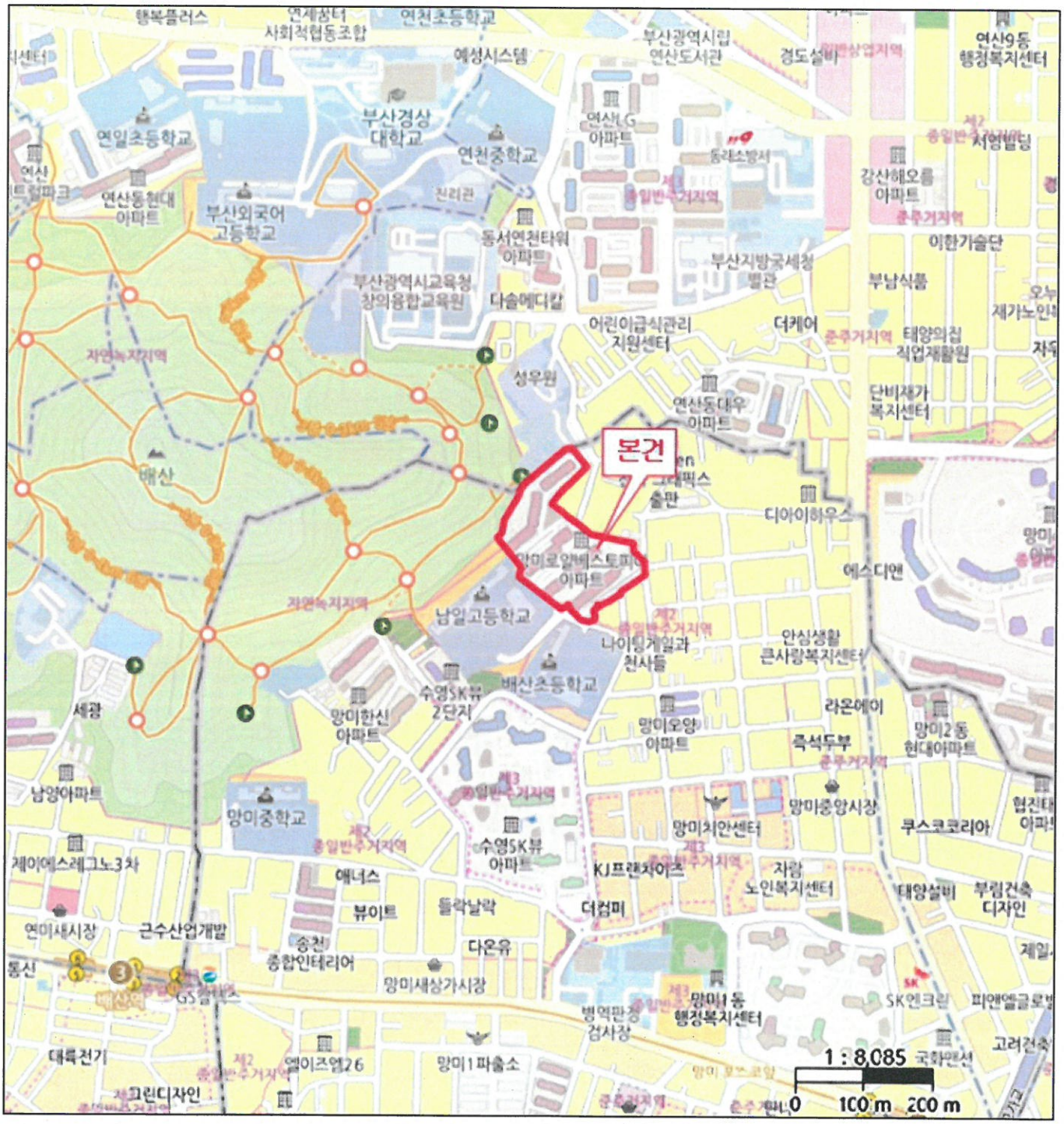
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 망미동 941-1 망미로알베스토피아 2동 4층 411호

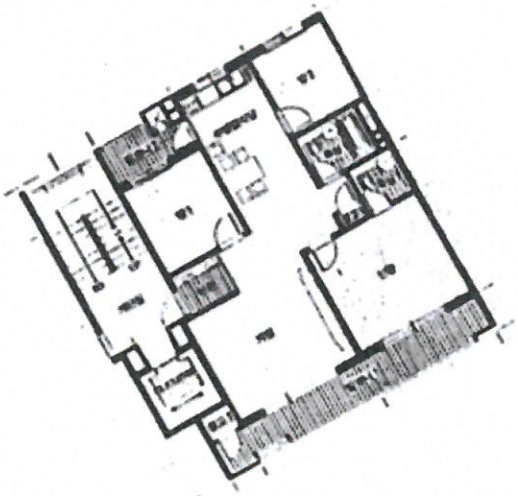


내 부 구 조 도

소 재 지	부산광역시 수영구 망미동 941-1 망미로얄베스토피아 2동 4층 411호

제2동 제4층 호별배치도





<411호 평면도>

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



공동출입문

사 진 용 지



복도(4층)

사 진 용 지



본건