감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김종웅 소유물건(2025타경6069)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	GR2025-1113-0101

겨레감정평가사사무소

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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 소 영

감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김종웅 (2025타경6069)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.20	2025.11.20	2025.11.26

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	151,000,000 백
	합 계					₩151,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 남구 문현동 소재 "문현역(부산2호선)" 남동측 인근에 위치하는 "대림 문현시티프라자" 제21층 제2013호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 20일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 11월 20일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 현관 출입문의 표시 등을 기준으로 하였음.

2) 참고사항

본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 인근 유사물건 및 관련 공부에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 남구 문현동 363-1				
건 물 명, 동		대림문현시티프라자				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
1	제21층 제2013호	42.095	38.9069	81.0019	5.404	52.0%

용 도	공동주택 (아파트)	사용승인일자	1999년 07월 15일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[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.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	문현동 363-1	대림문현 시티프라자	17/160*	59.4	7.625	209,000 (@3,520)	2025.10.22 1999.07.15

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 남구 아파트 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	102.3	102.1	102.0	101.9	101.9	101.6	101.2	100.9	100.6	100.4	100.3	100.1
2025년	100.1	100.1	100.0	99.8	99.6	99.4	99.4	99.5	**99.7**	**99.6**	-	-

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	99.6 (2025.10)	99.7 (2025.09)	99.6 / 99.7 = **0.99900**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물로 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업・업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망・풍치・경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물로 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형・중형・소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 층별효용 등 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유・공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		**1.020**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	209,000,000 (@3,520,000)	1.00	0.99900	1.020	42.095 / 59.4	150,923,204	**151,000,000** (@3,590,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	문현동 363-1	대림문현 시티프라자	21/20**	50.715	6.51	법원 경매	193,000 (@3,810)	2024.05.25 / 1999.07.15
#2	문현동 363-1	대림문현 시티프라자	20/19**	59.4	7.625	법원 경매	228,000 (@3,840)	2024.01.26 / 1999.07.15

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	-	아파트	3,400,000 ~ 3,600,000원/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
층별 및 호별 효용에 따른 규모별 가격편차가 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제21층 제2013호	42.095	151,000,000	@3,590,000	-
합 계			**₩151,000,000.-**		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

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 문현동 대림문현시티 프라자 [도로명주소] 부산광역시 남구 수영로 26	363-1	공동주택 및 근린 생활시설, 판매시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 37층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 - 28층 29층 - 31층 32층 - 33층 34층 - 36층 37층 지하1층 지하2층 지하3층	 2,612.600 3,645.560 4,052.040 4,047.450 4,036.244 4,036.244 259.386 각층 1,743.901 각층 1,637.106 각층 1,428.992 각층 1,088.496 143.09 4,871.96 4,913.74 3,079.29			
(1)	"	363-1	대	(내)	5,562			
1				철근콘크리트조 제21층 제2013호 (1)소유권대지권	42.095 54,040 -------- 55,620,000	42.095 5.404	151,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 60,400,000 건 물 : 90,600,000	비준가액
	합 계						**₩151,000,000.-**	
			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 문현동 소재 '문현역(부산2호선)' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 부산도시철도2호선 '문현역 및 지게골역'이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 37층 건물 내 21층 2013호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창 호 : 샤시창호 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기, 도시가스에 의한 난방설비 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

인접지외 등고평탄한 사다리형 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 광대로 및 소로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 110m, 최고높이 150m)<건축법>, 상대보호구역(2016-07-05)(성신유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타사항 : 없음.

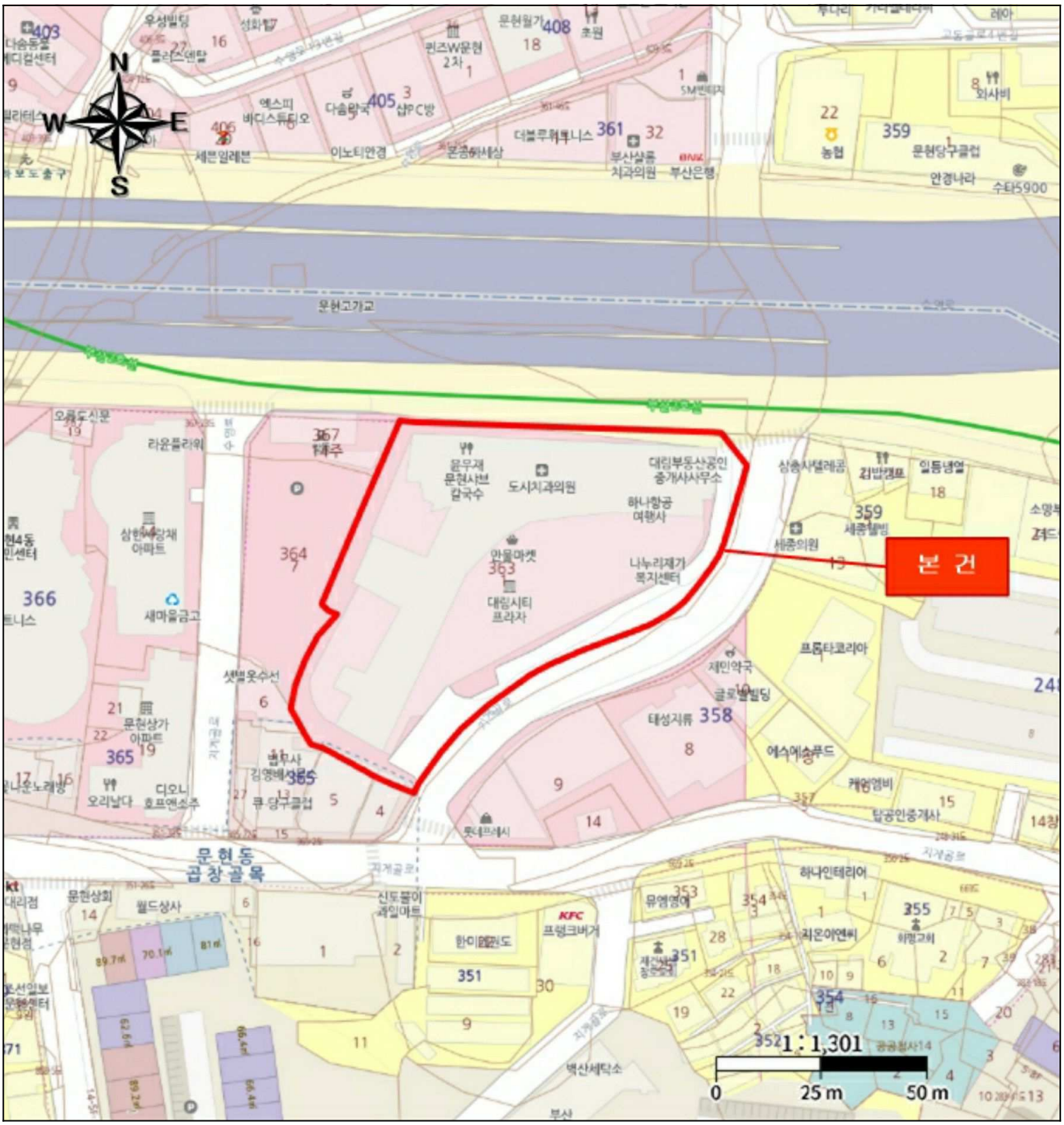
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 문현동 363-1 대림문현시티프라자 21층 2013호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 문현동 363-1 대림문현시티프라자 21층 2013호



건 물 개 황 도


[대림문현시티프라자 제21층 호별배치도]
2009
2008
2007
2006
2001
2003
2002
2004
2005
2010
2011
2012
2017
[본건]
2013호
2014
2015
2016
2018
2019


CITY PLAZA
대림세탁






2013