감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김옥연 외 3명 소유물건(2025타경6081)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	B251204

부일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 찬 일

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김옥연 외 3명 (2025타경6081)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.10 ~ 2025.12.12	2025.12.12

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 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하 여	- 백	157,000,000
	합 계					₩157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 1051-2번지 외 5필지상 소재 현대아파트 3동 6층 602호로서, 부산지방법원 동부지원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련 법령과 제반 감정평가 이론 등에 의하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

가. 기준가치:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제2조 1호: "**시장가치**"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
> *제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

나. 기준시점:「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 12월 12일임.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항: **기준시점**은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

다. 실시기간 및 내용:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2025년 12월 10일 ~ 2025년 12월 12일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사를 하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방식

*<감정평가에 관한 규칙> 제11조(**감정평가방식**) 감정평가법인 등은 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

*<정리>

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사 부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조 7호 "**거래사례비교법**"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

*<감정평가에 관한 규칙> 제16조(**토지와 건물의 일괄감정평가**): 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 기타

가. 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.

나. 귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물가액을 배분하여 명세표상에 부기하였으므로 참조 바람.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 재송동 1051-2 외 5필지 (도로명주소: 부산광역시 해운대구 해운대로81번길 60)				
건물명	현대아파트 3동				
구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 내 6층 602호				
용도	공동주택 (아파트)	단지규모	4개동 109세대	사용승인일	1988-12-17
기 호	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유+공유 (㎡)	공시가격 (25년)
1	3/6/602	41.235	27.553	(통칭 17평형)	₩105,000,000

3. 비교사례의 선정

가. 거래사례 [출처: 국토부 실거래자료]

기 호	현대아파트(재송동 11051-2 외)동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	3/8/809	41.235	135,000,000 (@3,274,000)	1988-12-17	2025.10.28	적용
#2	3/15/1507	41.235	120,000,000 (@2,910,000)		2025.10.15	-
#3	3/10/1003	41.235	160,000,000 (@3,880,000)		2025.02.20	-
#4	3/4/401	41.235	170,000,000 (@4,123,000)		2025.02.27	적용

나. 비교사례의 선정

동일 건물의 거래사례인 상기 <#1 및 #4>를 비교사례로 선정하여 비준함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

> ***사정보정**이란 매매당사자가 특별한 관계에 있거나, 특별한 사정으로 정상적인 거래로 볼 수 없는 경우에 이런 사정을 고려하여 정상화하는 작업을 말한다.

5. 시점수정

> ***시점수정**이란 평가에 적용한 사례의 거래시점과 평가기준시점 사이에 가액의 변동이 있는 경우 이를 감안하여 평가기준시점의 적정가액을 산정하기 위한 작업을 말한다. 토지는 지가변동률, 구분건물은 구분건물(아파트, 연립 다세대, 상업용은 자본수익률 등)의 변동지수 등을 적용하여 시점수정을 한다.

※본건은 아파트로서, 아파트 매매가격지수로 시점수정함이 적절할 것임.

*<부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수 활용> [출처: 한국부동산원]

사례	사례의 거래일 지수	평가기준일 지수	시점수정치 산정
#1	99.8(2025년 09월)	100.2(2025년 10월)	100.2/99.8 = **1.00401**
#4	100.7(2025년 01월)	100.2(2025년 10월)	100.2/100.7 = **0.99503**

*2025년 10월 이후는 미발표 상태이므로 2025년 10월지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

조건	비교항목	격차율 (1/#1)	격차율 (1/#4)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관등) 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
호별요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	1.00 (대등)	1.02 (층 우세)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	-
가 치 형 성 요 인 비 교 치		**1.00**	**1.02**

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

번호	사례	거래사례(원)	사정보정	시점수정	요인비교	면적비교(㎡)		시산가격(원)
						본건	사례	
1	#1	135,000,000	1.00	1.00401	1.00	41.235	41.235	135,541,350
	#4	170,000,000	1.00	0.99503	1.02	41.235	41.235	172,538,202
비준가격결정		상기 시산가격을 참조하여 **₩160,000,000**(@3,880,000)으로 산정함.						

Ⅲ. 가격참고자료

1. 거래사례

기호	현대아파트(재송동 11051-2 외)동/층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	3/8/809	41.235	135,000,000 (@3,274,000)	1988-12-17	2025.10.28	적용
#2	3/15/1507	41.235	120,000,000 (@2,910,000)		2025.10.15	-
#3	3/10/1003	41.235	160,000,000 (@3,880,000)		2025.02.20	-
#4	3/4/401	41.235	170,000,000 (@4,123,000)		2025.02.27	적용

2. 평가선례

기호	현대아파트(재송동 11051-2 외)동/층/호	전유면적(㎡)	평가가액(원)	단가(원/㎡)	평가기준일	비고
ㄱ	5/7/710	50.80	240,000,000	4,724,000	2023.03.20	경매
ㄴ	3/12/1203	60.03	244,000,000	4,065,000	2025.06.08	경매
ㄷ	3/11/1105	41.235	197,000,000	4,777,000	2022.12.28	시가참고

3. 시세수준

조사시점 현재 유사평형의 경우, 층별 및 향별에 따라 전유면적기준 360~400만원/㎡ 내외 수준으로 추정됨.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

번호	현대아파트(재송동 1051-2 외)동/층/호	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
		전유면적	대지권			
1	3/6/602	41.235	27.553	3,880,000	₩160,000,000	-

2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

.

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 해운대구 재송동 현대아파트 3동 <도로명주소> 부산광역시 해운대구 해운대로81번길 60	1051-2 외 5필지	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	488.285			
				2층~5층	각층 484.365			
				6층~8층	각층 434.13			
				9층~12층	각층 383.895			
				13층~15층	각층 333.66			
				지하	447.93			
	1.동 소	1051-2	대	2종일반주거지역	3,170.4			
	2.동 소	1051-3	대	2종일반주거지역	335.3			
	3.동 소	1051-4	대	2종일반주거지역	4,477.9			
	4.동 소	1051-6	대	2종일반주거지역	474.9			
	5.동 소	1052-22	대	3종일반주거지역	4,359.6			
	6.동 소	1067-4	대	3종일반주거지역	644.9			
				(내)				
1	동 소 현대아파트 3동	1051-2 외5필지	아파트	6층 602호	41.235	41.235	160,000,000	비준가액
				1~6.소유권/대지권	27.553/13,463	27.553		
						<가액배분>		
					토지	64,000,000		
					건물	96,000,000		
	합 계						**₩160,000,000.-**	
				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 해운대구 재송동 소재 신재초등학교 남측 인근에 위치하는 현대아파트 3동 6층 602호로서, 부근은 단독 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택지대임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 도시철도 동해선(재송역)이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물내 6층 602호로서,
-외벽: 몰탈위 페인팅
-내벽: 벽지 도배 등
-창호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 소화전설비, 승강기설비, 개별난방설비(도시가스) 등을 갖추고 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

서하향의 완경사지대 내 정비된 6필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 단지의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

진입도로 및 단지 내 도로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-(1,2): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대 및 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

-(3,4): 제2종일반주거지역, 도로(저촉), 가축사육제한구역, 상대 및 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

-(5,6): 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

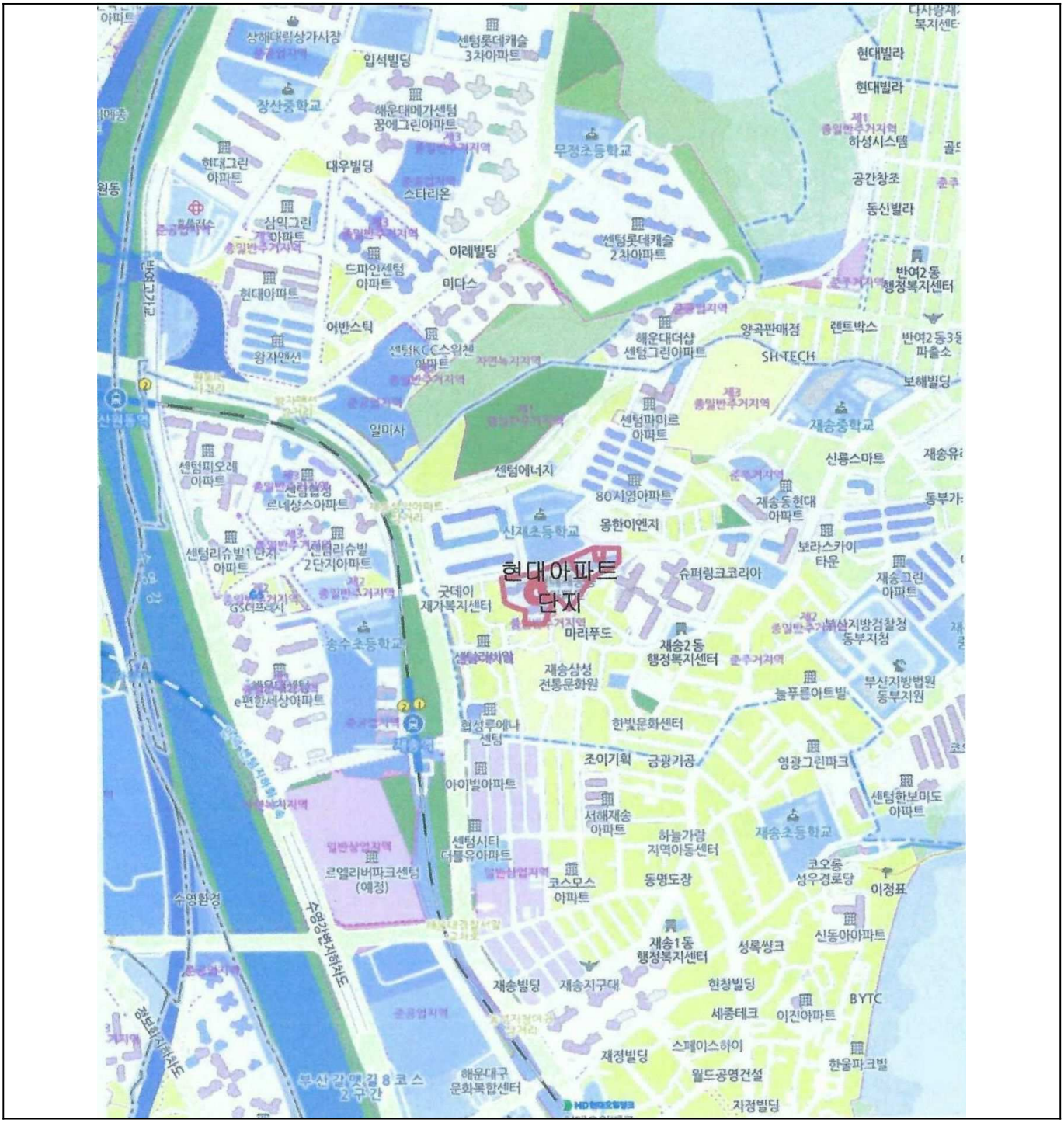
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 재송동 1051-2외 현대아파트 3동 6층 602호



위 치 도

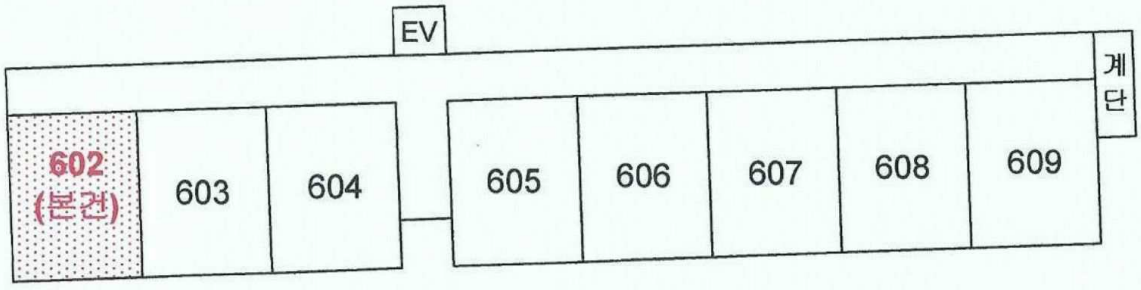
소 재 지	부산광역시 해운대구 재송동 1051-2외 현대아파트 3동 6층 602호



건 물 개 황 도

(None Scale)

현대아파트 3동 6층 호별배치도




견인지역
견인지역
통을 위하여
립니다.

[ ]



[ ]



[3]



[3]



[3]



[3 6]



[: 3 6 602]