감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김원규 소유물건(2025타경6258)

의 뢰 인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정서번호 : J2025-122401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

정명감정평가사사무소

TEL. 051-467-6713 FAX. 0505-182-3245

J2025-122401

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

안은진 (인)

감정평가액	**팔천이백만원정 (₩82,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김원규 (2025타경6258)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 01. 02	2025. 12. 31 ~ 2026. 01. 02	2026. 01. 02

평가내용	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	1 1세대×- 3	아파트	1 1세대×- 3	-	82,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩82,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

J2025-122401

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동일아파트 제4동 제2층 제216호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 남구 우암동 [도로명주소] 부산광역시 남구 유엔로 1-1	67, 67-9 동일 아파트 4동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 1층 ~ 6층 각	1,044.4			
1	부산광역시 남구 우암동	67	대		13,106			
2	동 소	67-9	대		488			
(1)				(내) 철근콘크리트조 2층 216호 1, 2. 소유권 대지권	1 71.49x-3 4,840 ------- 1,359,400 ×1/3	23.83 16.13	82,000,000	김원규 지분 비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 28.35㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,800,000 49,200,000	
	합 계						**₩82,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 우암동 소재 '우암초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '동일아파트' 제4동 제2층 제216호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 31일 ~ 2026년 1월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본 평가는 김원규 소유 지분에 대한 평가로서, 평가대상 부분의 위치 및 경계 확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 평가하고, 소유 지분 비율에 의하여 면적사정하였음.

② 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동류형 물건, 인근 유사 물건, 관련 공부 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시길 바람.

③ 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래 관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 남구 우암동 67외 동일아파트 제4동 제2층 제216호
도로명주소	부산광역시 남구 유엔로 1-1 (우암동)



주용도	공동주택 312개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1988년 7월 28일	
건물규모	층수	6층
	연면적	23,533.78 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	4/2/216	아파트	71.49 (23.83)	13.57 (4.52)	85.06 (28.35)	48.4 (16.13)	84.05 (김원규 지분)
합계 (1개호×1/3)			23.83	4.52	28.35	16.13	김원규 지분

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 근거 법령

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지 건물명	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	우암동 67 외 동일아파트	2/1/10*	아파트	66.27	79.29	210,000,000 (@3,170,000)	2025.07.16 (1988.07.28)	-
#2	우암동 67 외 동일아파트	4/2/20*	아파트	45.92	56.87	158,000,000 (@3,440,000)	2025.03.19 (1988.07.28)	-
#3	우암동 67 외 동일아파트	3/6/61*	아파트	59.39	71.73	225,000,000 (@3,790,000)	2024.02.21 (1988.07.28)	-
#4	우암동 67 외 동일아파트	3/3/31*	아파트	59.39	71.73	225,000,000 (@3,790,000)	2023.12.07 (1988.07.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
중부산권
남구
아파트</td><td rowspan="4">0.201%
(1.00201)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.07.16/
2026.01.02</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.06</td><td>99.4</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>99.6</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.6 - 99.4) / 99.4
≒ 1.00201</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	본건은 사례 대비 층별 효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.080	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	4/2/216	23.83	#1	3,170,000	1.000	1.00201	1.080	3,430,481	81,748,362	82,000,000
합계		23.83	-	-	-	-	-	-	-	82,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	아파트지대	광대세각	3,100,000 - 3,800,000	3종일주, 2종일주

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지·건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	분양			
(1)	우암동 67 외 동일아파트 3/1/11*	아파트	84.69	99.61	280,000,000 (@3,310,000)	2024.07.25 (1988.07.28)	법원경매
(2)	우암동 67 외 동일아파트 4/6/60*	아파트	45.92	56.87	138,000,000 (@3,010,000)	2025.11.05 (1988.07.28)	시가참고
(3)	우암동 67 외 동일아파트 3/5/50*	아파트	56.6	68.64	191,000,000 (@3,370,000)	2023.08.11 (1988.07.28)	법원경매
(4)	우암동 120-100 외 일신보라아파트 103,104/9/104-90*	아파트	59.96	100.665	149,000,000 (@2,480,000)	2025.11.05 (1998.09.11)	법원경매
(5)	우암동 120-100 외 일신보라아파트 103,104/24/103-240*	아파트	84.87	135.423	251,000,000 (@2,960,000)	2024.01.04 (1998.09.11)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 남구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	59,261,400,000	46,652,455,566	78.7	286	125	43.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제4동 제2층 제216호	23.83	16.13	82,000,000
합계		23.83	16.13	82,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 남구 우암동 소재 '우암초등학교' 남동측 인근에 위치하는 동일아파트 4동 2층 216호로서, 부근은 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 항만시설 등으로 형성 되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 6층 건물 내 2층 216호로서,
(사용승인일 : 1988.07.28)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 공동주택(이파트) 건부지로 이용 중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망이 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 우암동 67 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2025-03-26)(대로3-25)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(성지고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-09-13)(우암초등학교 예정지)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(2020-12-17)(국가철도공단에서 제작된 철도보호지구)<철도안전법>.

2. 우암동 67-9 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(성지고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-09-13)(우암초등학교 예정지)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

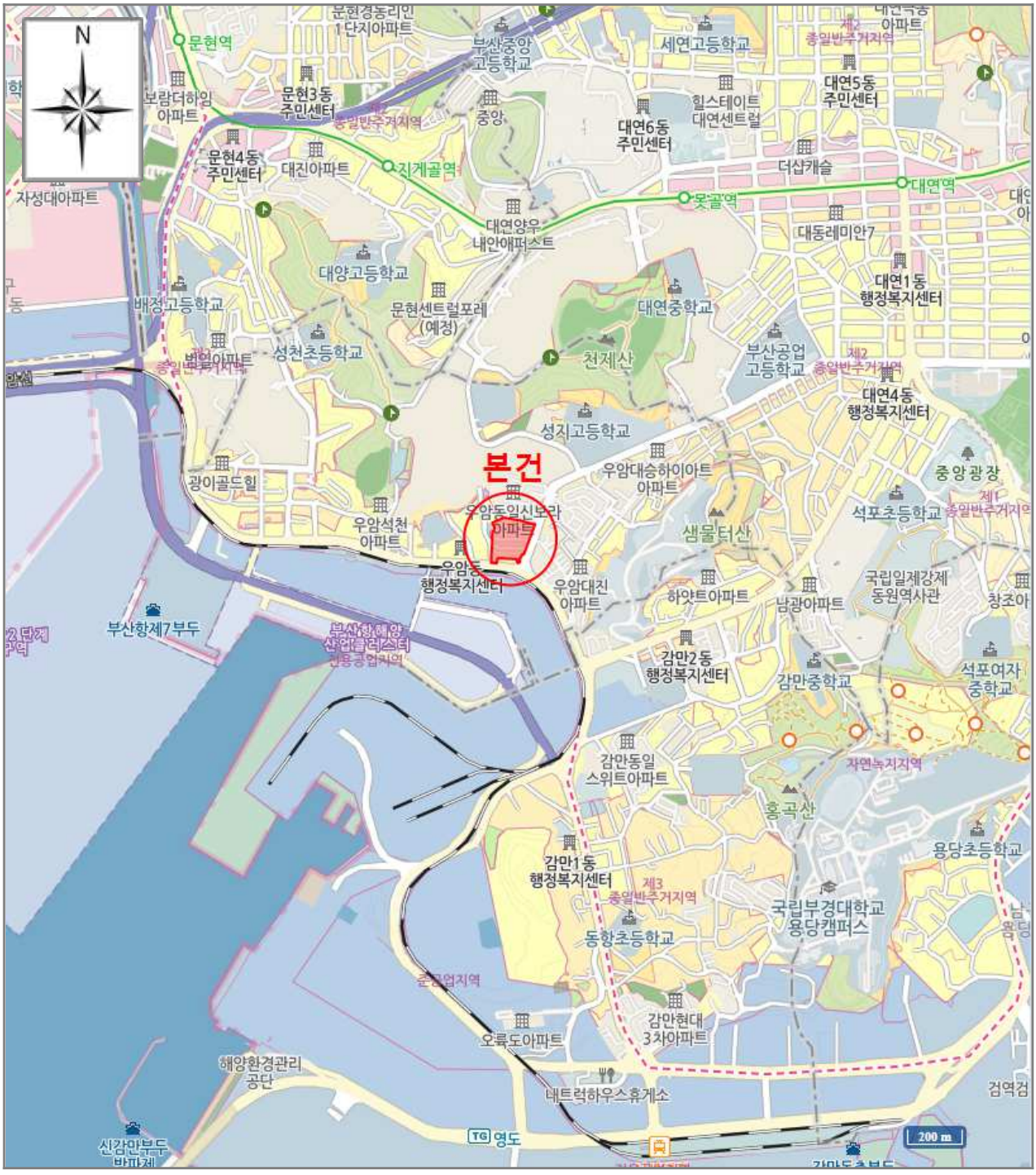
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 없음.

광 역 위 치 도

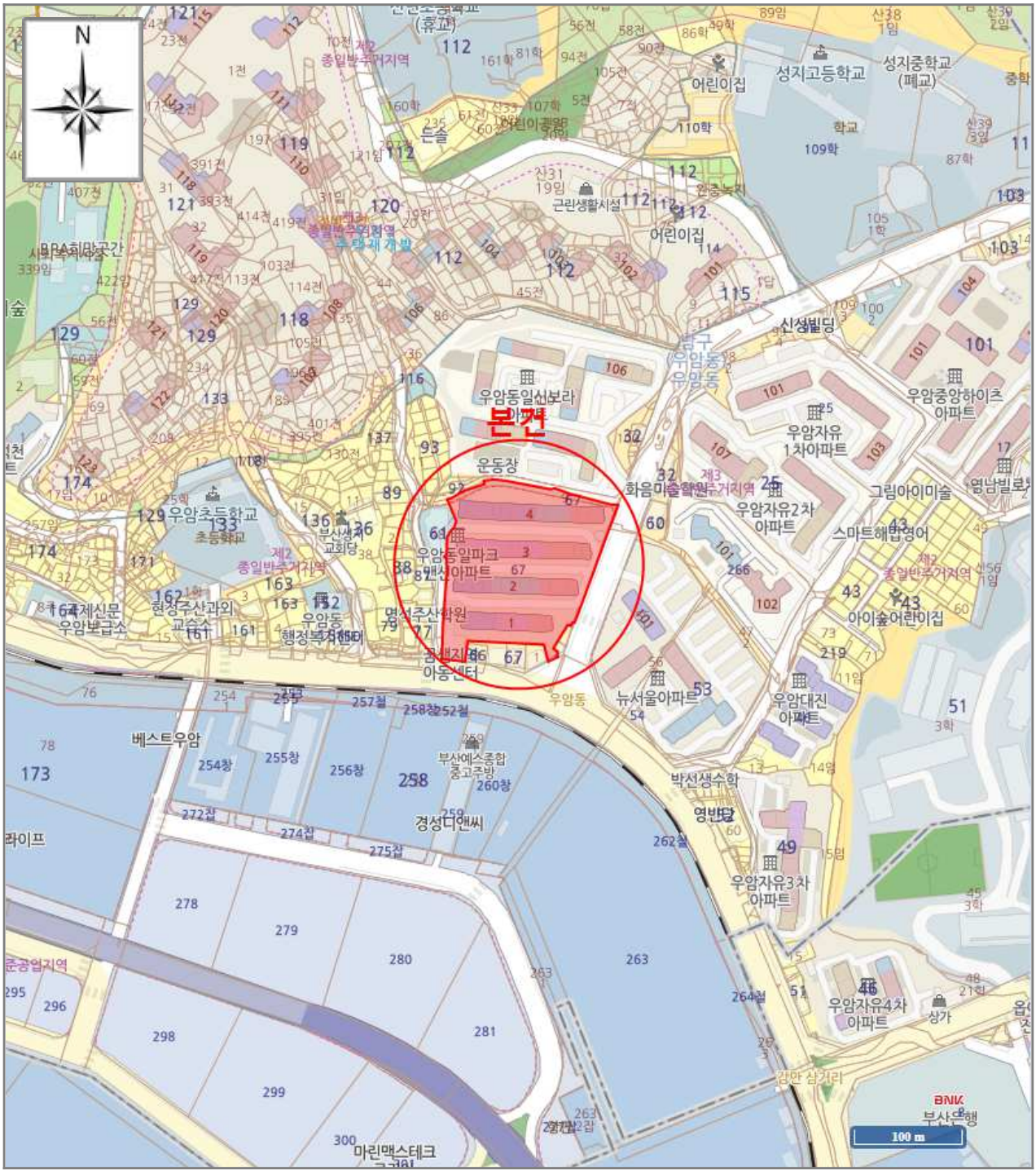
소 재 지	부산광역시 남구 우암동 67 외 동일아파트 4동 2층 216호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

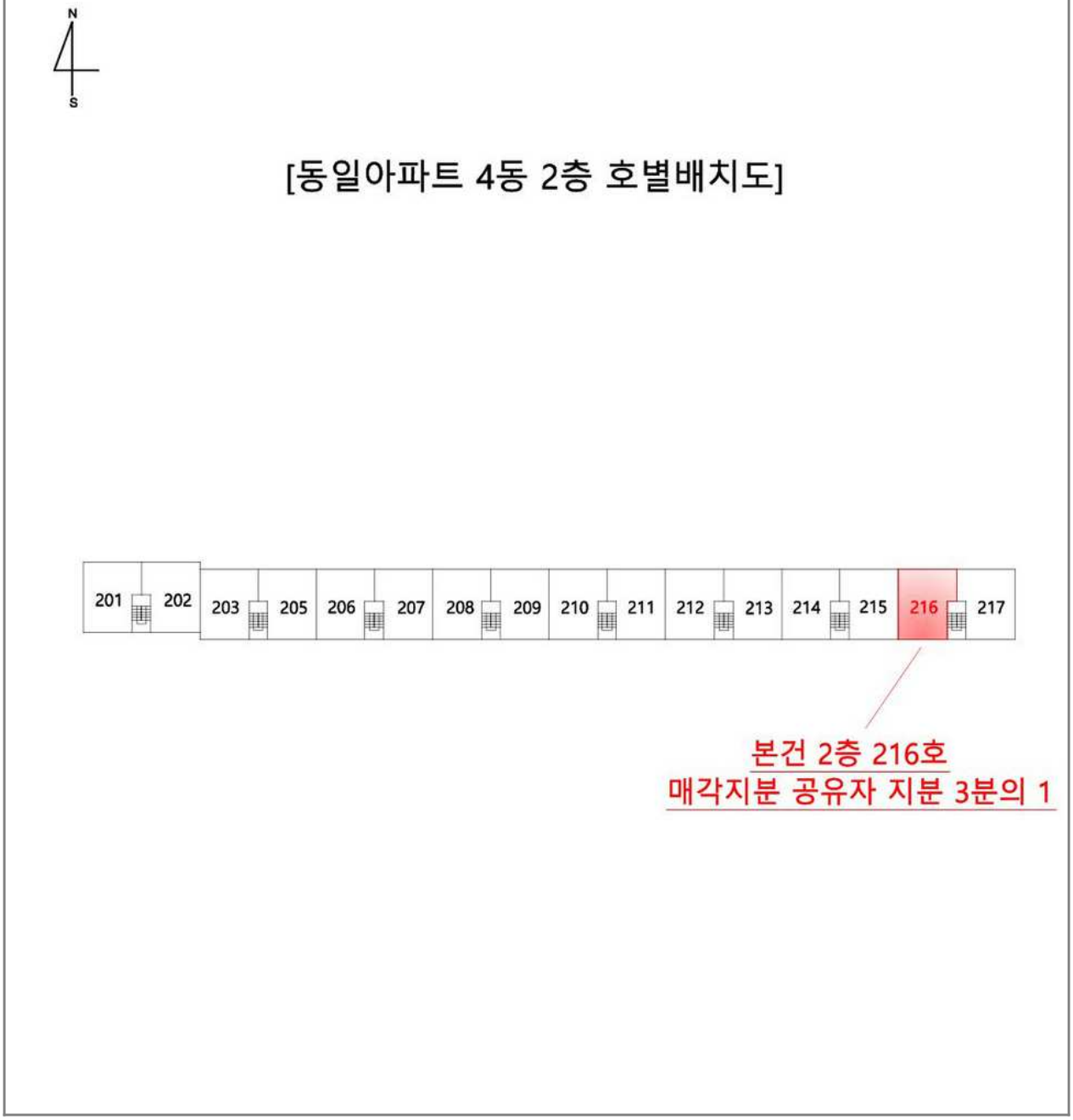
소 재 지	부산광역시 남구 우암동 67 외 동일아파트 4동 2층 216호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 우암동 67 외 동일아파트 4동 2층 216호



사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 남구 우암동 67 외 동일아파트 4동 2층 216호



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 남구 우암동 67 외 동일아파트 4동 2층 216호



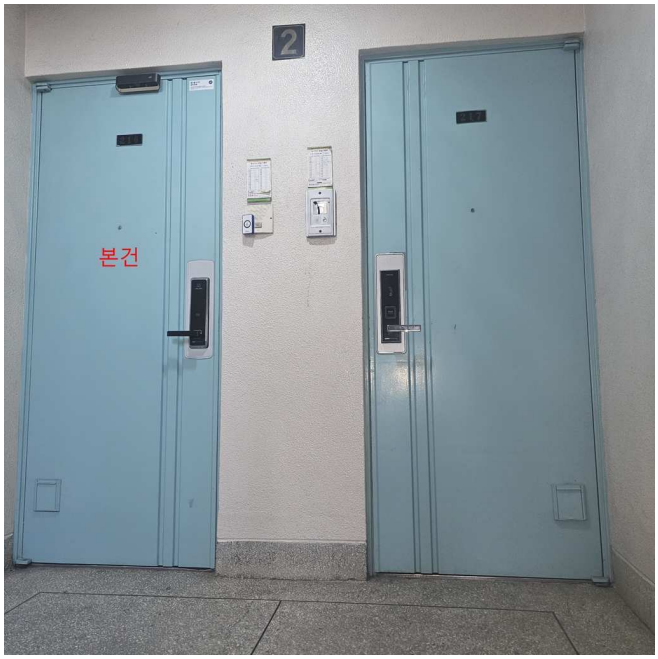
[주위환경]



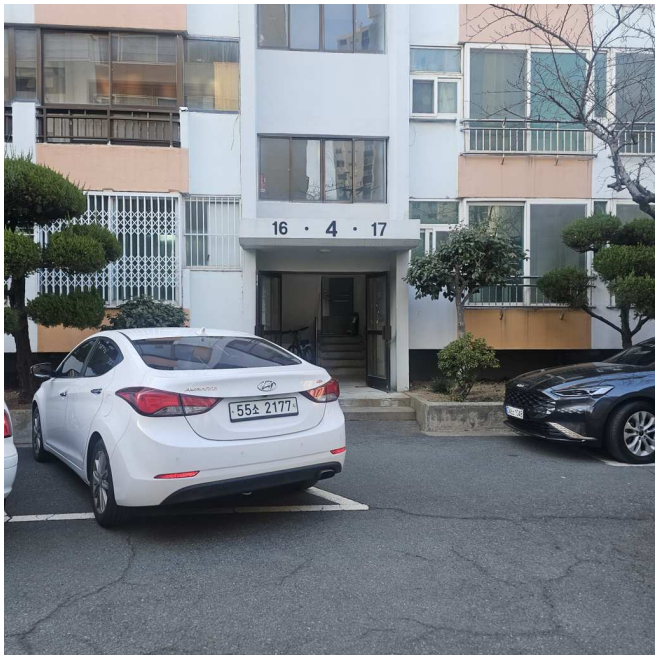
[주위환경]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 남구 우암동 67 외 동일아파트 4동 2층 216호



[본건 현관문]



[본건 출입구]