# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명: | 김수미 소유물건(2025타경101991) |
| 의 뢰 인: | 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 이정무 |
| 감정평가서번호: | HS-251015-01 |

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 형설

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

한 광 홍

| 감정평가액 | 이억사천오백만원정(₩245,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 부산지방법원 서부지원<br>사법보좌관 이정무 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 부산지방법원 서부지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김수미<br>(2025타경101991) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.10.15 | 2025.10.14 ~ 2025.10.15 | 2025.10.15 |

| 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 | 1세대<br>이 | 아파트 | 1세대<br>하 | -<br>여 | 245,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩245,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 부산지하철 2호선 '덕천역' 남서측 인근에 위치하는 아파트(이음 골든브릿지) 제20층 제2004호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 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 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점 및 실지조사 내용

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 15일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**6. 그 밖의 사항**

- 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는 바, 토지(대지권)을 포함해 건물을 일괄평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표 등에 의한 배분 내역을 구분건물 감정평가명세표에 별도 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

| 소 재 지 | | 부산광역시 북구 구포동 582, 581<br>[도로명주소]부산광역시 북구 낙동대로1766번길 11 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 건 물 명<br>동, 층, 호수 | | 이음 골든브릿지 제20층 제2004호 | | | |
| 기 호 | | 전유(㎡)<br>(A) | 공용(㎡)<br>(B) | 계약면적(㎡)<br>(A)+(B) | 대지권(㎡) |
| 1 | 2004호 | 48.413 | 25.2657 | 73.6787 | 8.2766 |
| 용 도 | | 공동주택 | 사용 승인일자 | 2021.11.10 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 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 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 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 : 원】

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 동/<br>층/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 거래가격<br>(단가/㎡) | 거래시점<br>신축년도 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 구포동<br>582 외 | 이음<br>골든브릿지 | -/<br>13/* | 48.413 | 240,000,000<br>(@4,960,000) | 2024.09.04<br>2021.11.10 |
| #2 | 구포동<br>582 외 | 이음<br>골든브릿지 | -/<br>4/* | 48.413 | 267,790,000<br>(@5,530,000) | 2023.03.24<br>2021.11.10 |

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

**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 유형별 가격지수를 활용하였음.

**[시점수정치 산출]**

| 사례 기호 | 구 분 | 시점수정치 |
|---|---|---|
| #1 | 아파트<br>부산광역시 북구<br>(24.09.04~25.10.15) | 2024.09.04 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 101.2<br>2025.10.15 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.4<br>시점수정치 : 99.4/101.2≒0.98221 |

▶ 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 |
|---|---|---|---|---|
| 조 건 | 세 부 항 목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망·풍치·경관 등) | | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.04 | 본건은 사례와 비교하여 층별효용 등에서 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 | 대등함. |
| **누 계** | | **1.040** | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상/사례)<br>(㎡) | 산출가액(원) | 비준가액(원)<br>(단가:원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 240,000,000<br>(@4,960,000) | 1.00 | 0.98221 | 1.040 | 48.413<br>/ 48.413 | 245,159,616 | 245,000,000<br>(@5,060,000) |

▶ 단가 : 전유면적 기준

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

【단위 : 원】

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동/<br>층/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 감정평가<br>목적 | 감정평가액<br>(단가) | 기준시점<br>신축년도 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 구포동<br>582 외 | 이음<br>골든브릿지 | -/<br>18/* | 48.413 | 공동주택<br>가격자문 | 240,000,000<br>(@4,960,000) | 2025.06.27<br>2021.11.10 | - |
| #2 | 구포동<br>582 외 | 이음<br>골든브릿지 | -/<br>17/* | 48.413 | 담보 | 266,000,000<br>(@5,490,000) | 2022.08.05<br>2021.11.10 | - |

▶ 단가 : 전유면적 기준

#### 2) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치 | 도로조건 | 이용상황 | 가격수준(전유기준) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 본건인근 | 소로변 | 아파트 | @4,700,000원/㎡~5,200,000원/㎡ | - |
| **인근지역의 가격수준에 관한의견** | | | | |
| 본건 내 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함. | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**2. 감정평가액**

| 기호 | 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 단 가(원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 20층 2004호 | 48.413 | 245,000,000 | @5,060,000 | - |
| **합 계** | | | **245,000,000** | - | - |

▶ 단가 : 전유면적 기준

**3. 결정 의견**

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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 북구 구포동<br><br>[도로명주소] 부산광역시 북구 낙동대로 1766번길 11 | 582, 581 이음 골든 브릿지 | 오피스텔 및 아파트 및 제2종근린생활시설 (일반음식점) | 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 20층<br><br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층~13층<br>14층~20층 | <br><br>206.78<br>145.65<br>298.5399<br>각 218.4734<br>각 180.4773 | | | |
| (1) | 부산광역시 북구 구포동 | 581 | 대 | | 124 | | | |
| (2) | 동 소 | 582 | 대 | | 361 | | | |
| 1 | | | 공동주택 | (내)<br>철근콘크리트구조 제20층 제2004호<br><br>(1,2)소유권대지권 | 48.413<br><br>8.2766<br>(1,2)×-----<br>485 | 48.413<br><br>8.2766 | 245,000,000 | 비준가액 (잡합건축물 대장상공용 부분면적포함 :73.6787㎡) |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 73,500,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 171,500,000 | |
| | **합 계** | | | | | | ₩245,000,000.- | |
| | | | 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 북구 구포동 소재 부산지하철 2호선 '덕천역' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 근린생활시설, 전통시장 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 부산지하철 2호선 '덕천역' 및 시내버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상20층건 내 20층 2004호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 치장석 붙임 등,
내벽 등 : 폐문부재 등으로 조사하지 못함,
창호 : 샤시창호 등 임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비됨.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지와 대체로 등고평탄한 2필일단의 부정형 토지로서, 본건 아파트의 건부지로 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**

본건 서측으로 노폭 약 8m 내외의 도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 방화지구, 도로(도로)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 110m 최고높이 155m)<건축법>

**(9) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1)임대관계 : 미상임.
2)기타사항 : 해당사항 없음.

# 광 역 위 치 도



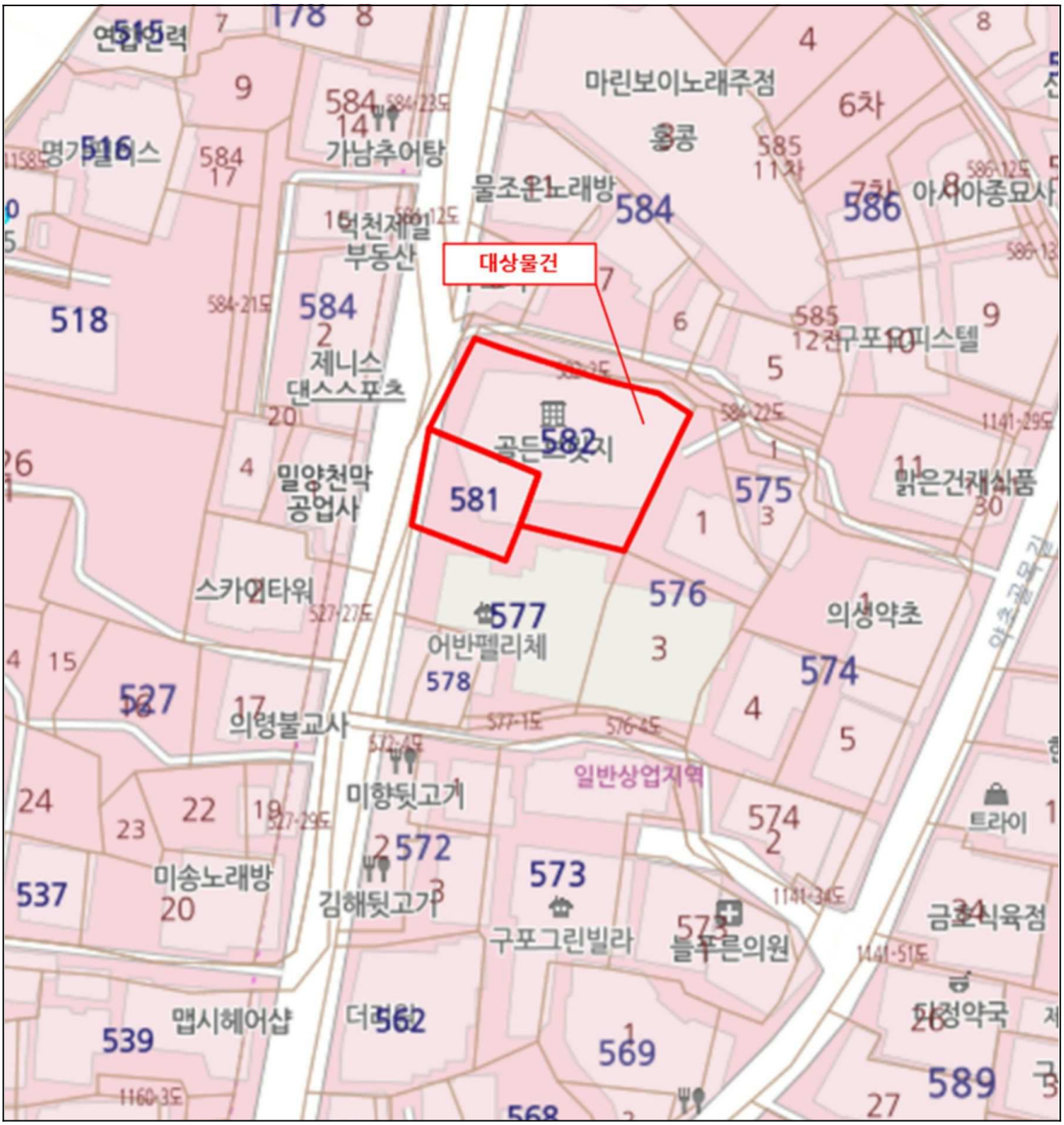
| 소 재 지 | 부산광역시 북구 구포동 582,581 이음 골든브릿지 20층 2004호 |
|---|---|



# 위 치 도

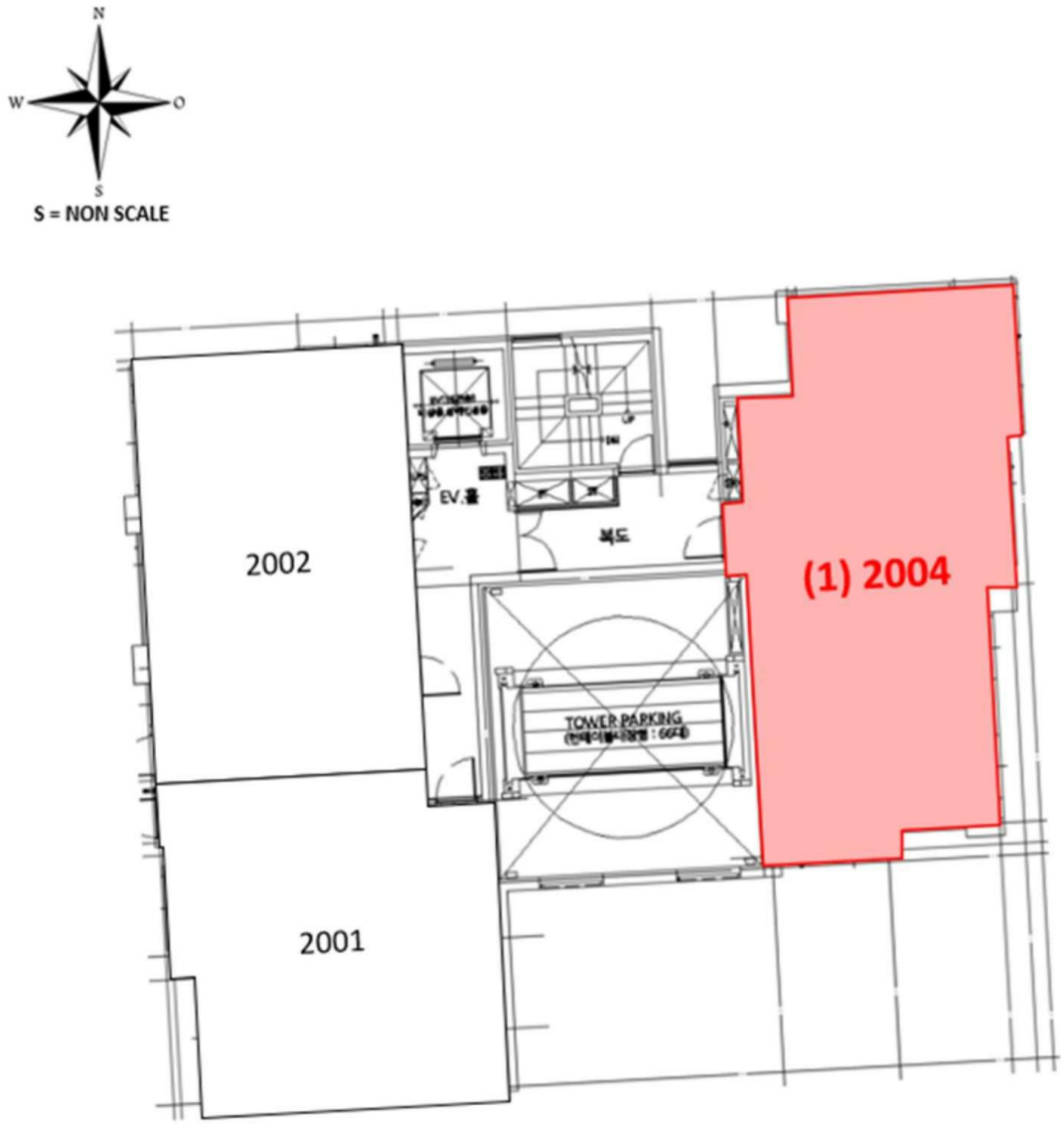


| 소 재 지 | 부산광역시 북구 구포동 582,581 이음 골든브릿지 20층 2004호 |
|---|---|



# 건 물 개 황 도

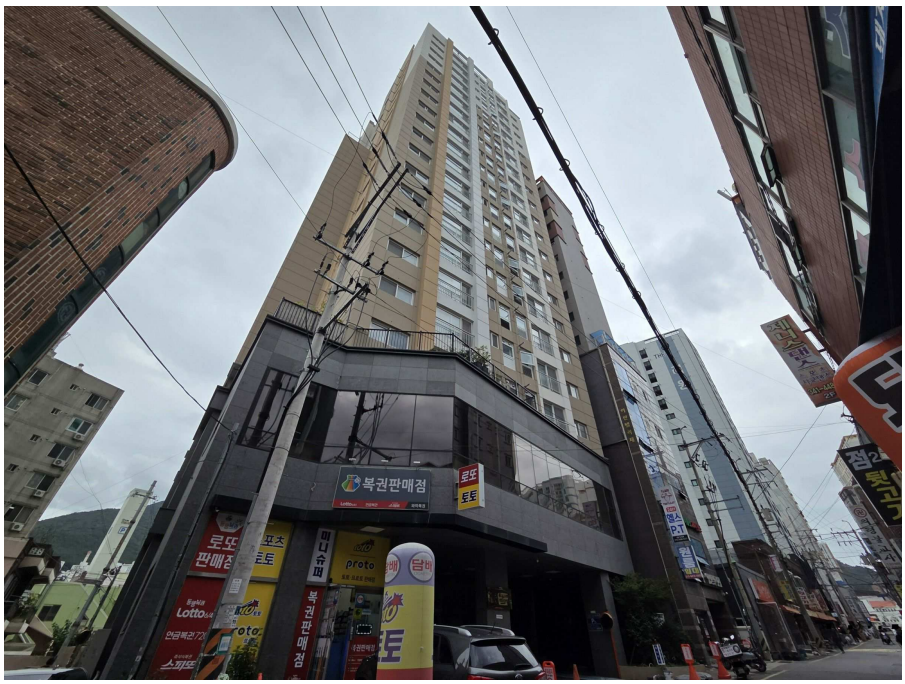




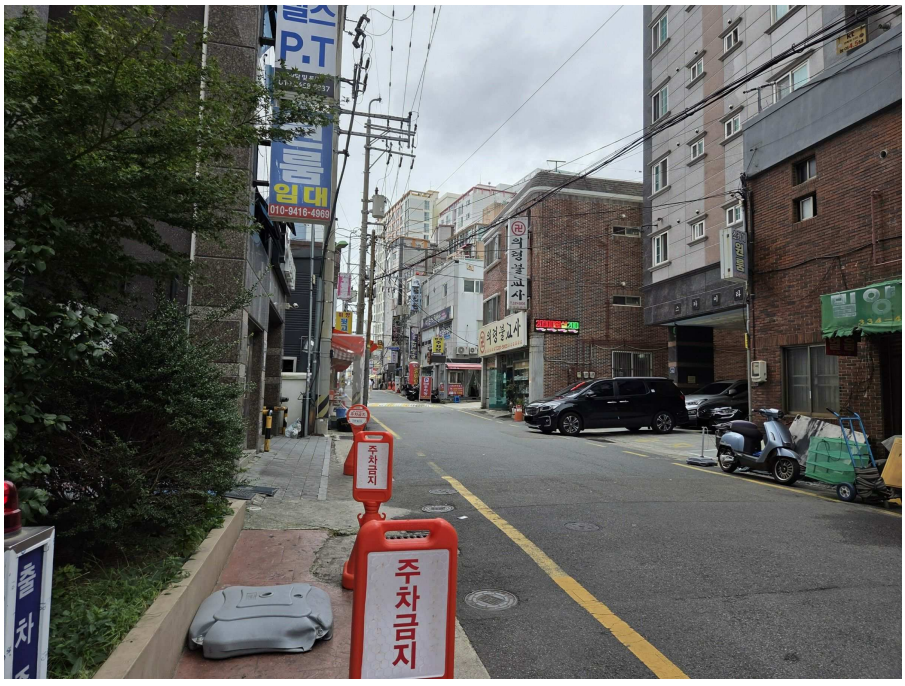

이음 골든브릿지 20층 호별배치도

# 사 진 용 지






본건전경




주위환경

# 사 진 용 지






본건 현관




1층 필로티 주차설비