감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	기민경 소유물건(2025타경102202)
의 뢰 인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정평가서번호:	BR20251202-1084



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.

브라이트감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 상 춘 김 상 춘 (인)

감정평가액	이억이백만원정(₩202,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	기민경 (2025타경102202)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.03	2025.12.02 ~ 2025.12.03	2025.12.03

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	아파트	1세대	-	202,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩202,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 사상구 엄궁동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 엄궁로 40	683-3 엄궁2차 한신 아파트 제201동	아파트	철근콘크리트조 박공지붕 25층 1층 2층 ~ 3층 (각층) 4층 ~ 25층 (각층)	 405.624 402.320 397.840			
1	동 소	683-3	대	제2종일반주거지역	34,524.7			
(1)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호 1.소유권 --------- 대지권	84.90 37,139 34,524.7x----- 34,524,700	84.90 37.139	202,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 시 : 142.994㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 101,000,000 101,000,000	
	합 계						W202,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사상구 엄궁동 "동궁초등학교" 서측 인근에 위치하는 엄궁2차한신아파트 제201동 제1층 제104호에 대한 부산지방법원 서부지원에서 의뢰된 부동산 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며,
시장가치란 대상물건이 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 가액(價額)을 말합니다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정 평가하였습니다.

3. 대상물건

소재지	부산광역시 사상구 엄궁동 683-3 (도로명주소 : 부산광역시 사상구 엄궁로 40)				
건물명, 층.호수	엄궁2차한신아파트 제201동, 제1층 제104호				
건물의 구조	철근콘크리트조 박공지붕 25층			사용승인일	1999.08.31
일련번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도
1	84.90	58.094	142.994	37.139	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025년 12월 03일입니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
2) 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가하되, 토지·건물 배분 내역을 구분건물감정명세표에 별도 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.
3) 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 *처리 하였습니다.
4) 본건은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.
5) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련 도면, 평가전례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 구분건물의 감정평가

1. 감정평가 근거

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방식 및 감정평가방법

가. 감정평가방식

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.

나. 적용 감정평가방법

① 본건은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 여기서 거래사례비교법이란 본건 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

② 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 방식에 속한 감정평가방법을 적용하여야 하나, 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다. 따라서 거래사례비교법에 의한 비준가액과 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 거래사례의 선정[부산광역시 사상구] [자료출처:등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가	거래시점 / 사용승인일
a	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 201동	13/130*	84.9	240,000,000	@2,830,000	2024.10.25 / 1999.08.31
b	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 203동	10/100*	84.9	202,000,000	@2,380,000	2025.05.30 / 1999.08.31
c	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 201동	13/130*	84.9	220,000,000	@2,590,000	2025.02.25 / 1999.08.31
d	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 201동	12/120*	84.9	230,000,000	@2,710,000	2024.06.27 / 1999.08.31
e	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 201동	24/240*	84.9	257,000,000	@3,030,000	2023.12.14 / 1999.08.31

* 대상물건중 사정이 개입되지 않은 것으로 보이는 것으로 인근에 소재하며 물적 유사성 및 비교가능성이 높고, 최근에 거래된 상기 거래사례(a)를 종합적 검토하여 비교사례로 선정합니다.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 하지 아니합니다.
(사정보정치:1.00)

다. 시점수정치[자료출처 : 한국부동산원]

아파트 매매가격지수(부산광역시 사상구) : 기준월 2025.03 = 100

$$\frac{\text{2025년 10월}}{\text{2024년 09월}} = \frac{98.2}{101.6} \fallingdotseq 0.96654(-3.346\%)$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교[주거용]

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례 대비 대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례 대비 대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요 인	층별효용, 호별효용, 향별효용(동별 및 라인별)	0.87	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세합니다.
	내부 평면방식(베이)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누 계		0.870	-

마. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	비고
1	2,830,000	1.000	0.96654	0.87	2,380,000	84.90	202,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 참고가격 자료

가. 인근 평가사례[부산광역시 사상구] [자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터등]

기호	소재지 지번	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
①	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 202동	1/10*	73.2	경매	176,000,000 (@2,400,000)	2025.08.19
②	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 206동	4/40*	59.98	경매	171,000,000 (@2,850,000)	2025.04.14
③	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 203동	23/230*	84.9	경매	256,000,000 (@3,020,000)	2024.02.01
④	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 207동	1/10*	84.9	경매	230,000,000 (@2,710,000)	2023.09.12
⑤	엄궁동 683-3	엄궁2차 한신아파트 206동	11/110*	59.98	경매	169,000,000 (@2,820,000)	2023.02.15

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정 : 202,000,000원

2. 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 부상광역시 사상구 엄궁동 "동궁초등학교" 서측 인근에 위치하는 엄궁2차한신아파트 제201동 제1층 제104호로서, 주변은 공동주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성 되어 있어 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 박공지붕 25층 건물 내 1층 104호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 · 급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있습니다.

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

북서하향 완경사지대 내 지반조성한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망이 정비되어 있으며, 본건 북동측으로 노폭 약 25m 내외의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(공동주택), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2023-09-06)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

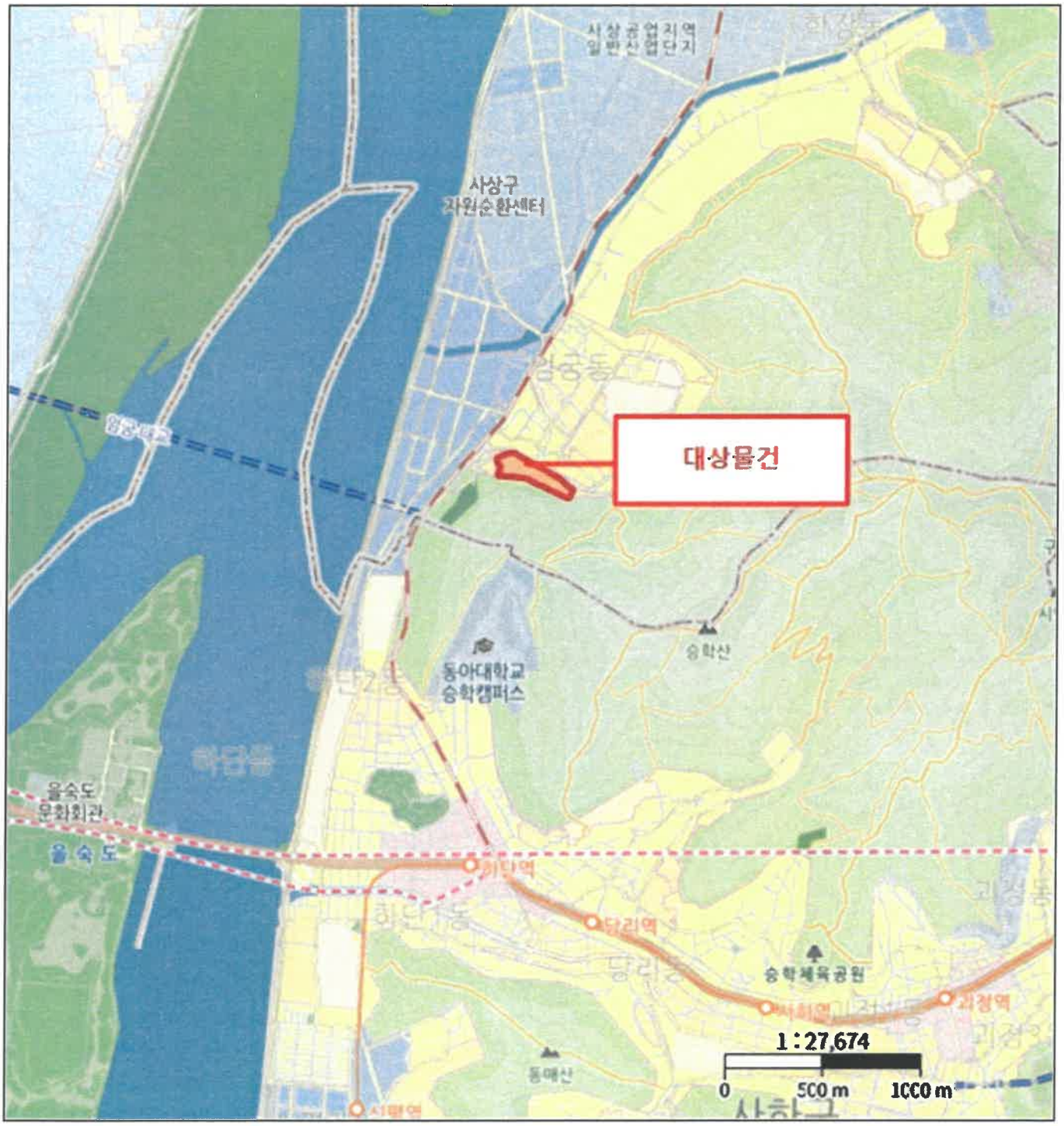
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.
나. 기타 : 감정평가 개요 중 "6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항" 참조 바랍니다.

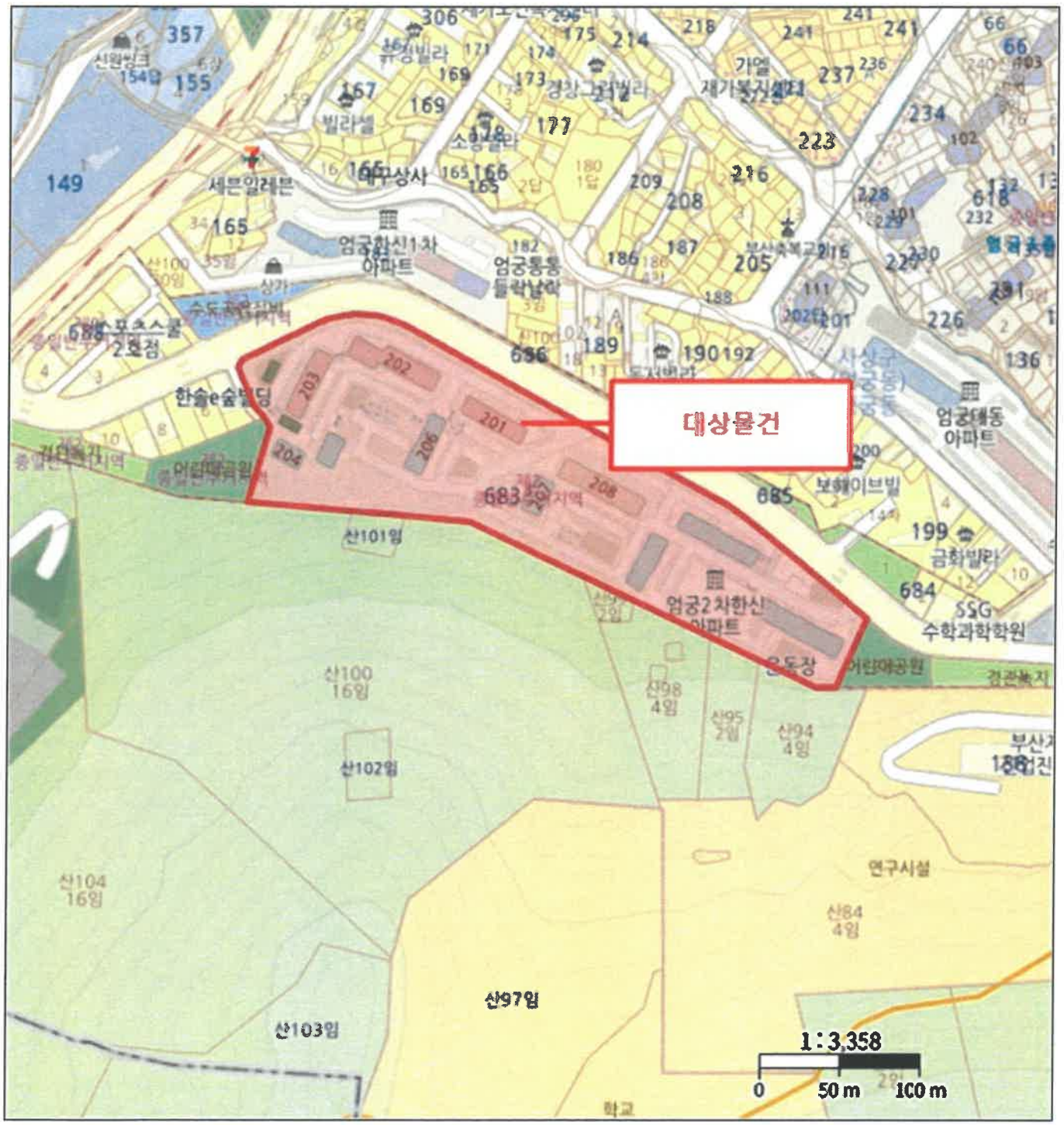
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 엄궁동 683-3 엄궁2차한신아파트 201동 1층 104호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 엄궁동 683-3 엄궁2차한신아파트 201동 1층 104호



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 엄궁동 683-3 엄궁2차한신아파트 201동 1층 104호

N

NON SCALE

S



사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(동측에서 촬영)



1층 공동출입구

사 진 용 지



본건 현관(104호)



1층 엘리베이터 전실

사 진 용 지



지하주차장



단지내 관리사무실

사 진 용 지



단지내 경비실



단지내 주민휴식공간

사 진 용 지

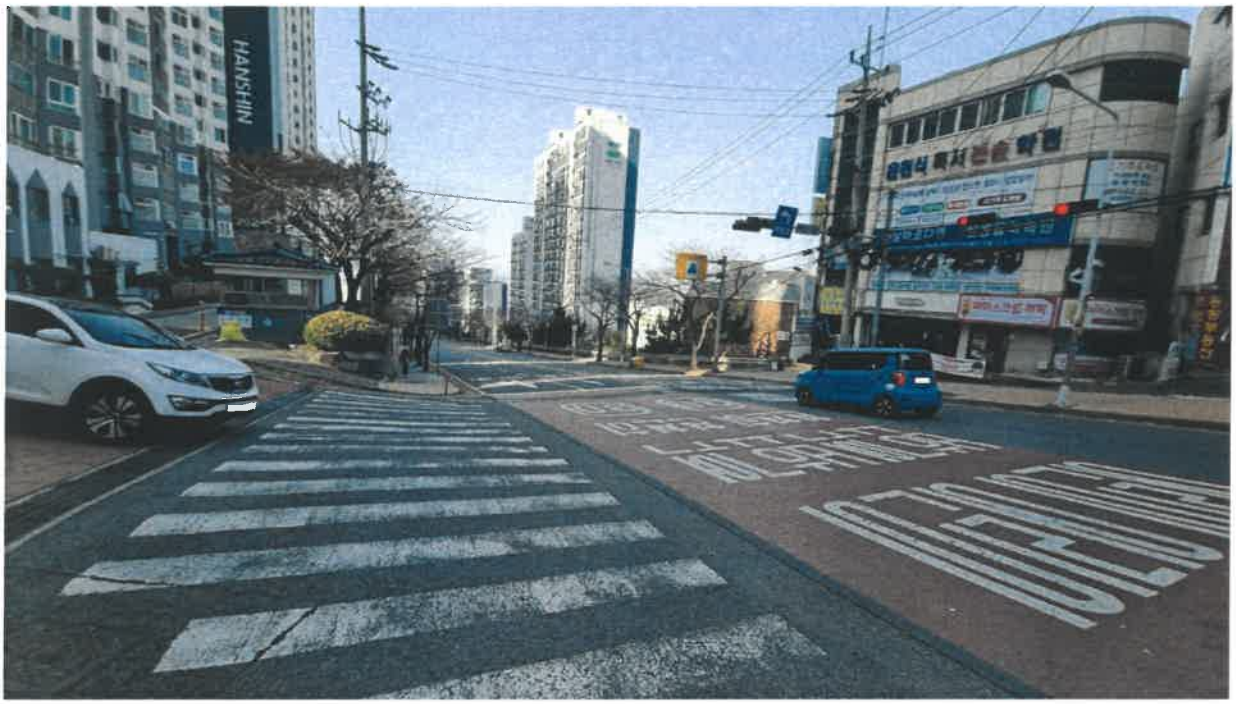


단지내 어린이집



본건 소재 아파트단지

사 진 용 지



단지 인접도로 및 주변환경