

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김현지 소유물건(2025타경547)

의뢰인 : 농협은행 주식회사(대표이사 강태영, 지배인 신상철)

감정서번호 : YJ2505-4004

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.

예주감정평가사사무소

TEL. 051-503-0809 FAX. 051-506-0807

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

이정출

(인)

감정평가액	일억칠천팔백만원정 (₩178,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현지 (2025타경547)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 22	2025. 05. 22	2025. 05. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	178,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩178,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명    부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1외 동부산어반리움 제2층 제205호

일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
	부산광역시 기장군 기장읍 대라리  [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 69	112-1, 113, 113-1, 113-2 동부산 어반리움	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층  지1층  1층  2층~9층  10층~15층					
						281.55			
						422.59			
					각	356.67			
					각	367.45			
(1)	동소	112-1	대	일반상업지역		308			
(2)	동소	113	대	일반상업지역		200			
(3)	동소	113-1	대	일반상업지역		143			
(4)	동소	113-2	도로	일반상업지역 (내)		47			
1			아파트	철근콘크리트구조 제2층 제205호		48.19	48.19	178,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적포함: 74.31㎡)
				1,2,3,4 소유권대지권		8.79	8.79		
						679			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 71,200,000 106,800,000	
<b>합 계</b>								<b>₩178,000,000.-</b>	
				이 하		여			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 소재 '기장중학교' 남서측 인근에 위치하는 '동부산 어반리움' 제2층 제205호에 대한 부산지방법원 동부지원 경매5계의 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 2025년 5월 22일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 22일에 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 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 향후 경매진행 및 응찰 시 재확인 하시기 바람.
- ④ 본건 감정평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보 보호 관계로 \*\* 처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1 동부산 어반리움 제2층 제205호		
도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 69 (동부산 어반리움)		
	주용도	공동주택 7호 50세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.11.22	
	건물규모	층수	지하 1층 / 지상 15층
		연면적	5,762.2 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/205	아파트	48.19	26.12	74.31	8.79	64.85
합계 (1세대)			48.19	26.12	74.31	8.79	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「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 유사부동산의 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	대라리 112-*	3/**	아파트	71.38	108.24	270,000,000 (@3,780,000)	2025.03.18 (2019.11.22)	-
#2	대라리 112-*	4/**	아파트	71.95	108.48	271,000,000 (@3,770,000)	2025.02.27 (2019.11.22)	-
#3	대라리 112-*	3/**	아파트	48.19	74.31	180,000,000 (@3,740,000)	2024.11.20 (2019.11.22)	선정

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #3 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례 #3

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.20. / 2025.05.22	
부산 동부산권 (기장군) 아파트	-1.090% (0.98910)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	100.9
			기준시점 당시 지수	2025.04	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 100.9) / 100.9$ $= 0.9891$	

※ 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 가] / 비교사례 #3]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.000</b>	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	2/205	48.19	#3	3,740,000	1.000	0.98910	1.000	3,700,000	178,303,000	178,000,000
합계		48.19	-	-	-	-	-	-	-	178,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	기존 주택지대	중로변	@3,500,000~@4,000,000	-

본건 지역의 거래수준은 다소 하락세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	대라리 112- <sup>*</sup> 9/ <sup>***</sup>	아파트	48.19	74.31	165,000,000	2023.10.06 (2019.11.22)	법원경매
					(@3,420,000)		
(2)	대라리112- <sup>*</sup> 10/ <sup>****</sup>	아파트	71.95	108.48	269,000,000	2023.03.24 (2019.11.22)	법원경매
					(@3,740,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	부산 기장군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	27,900,000,000	22,808,081,282	81.7	285	83	29.1

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제2층 제205호	48.19	8.79	178,000,000
합계		48.19	8.79	178,000,000

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

없음.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 소재 '기장중학교' 남서측 인근에 위치하는 '동부산어반리움' 제2층 제205호로서, 주위는 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설, 시장 등이 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내 버스정류장 및 '부산도시철도 동해선(기장역)' 등이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층 건물 내 제2층 제205호로서,  
(사용승인일: 2019.11.22.)

외벽: 치장석재 붙임 및 몰탈 위 페인팅 등 마감,  
창호: 샷시창호 등

내부 마감재는 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

### (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 시스템냉난방설비, 도시가스에 의한 개별난방 설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있음.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 소재 필지 남측으로 노폭 약 10m 내외 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 75m)<건축법>

### (9) 공부와의 차이

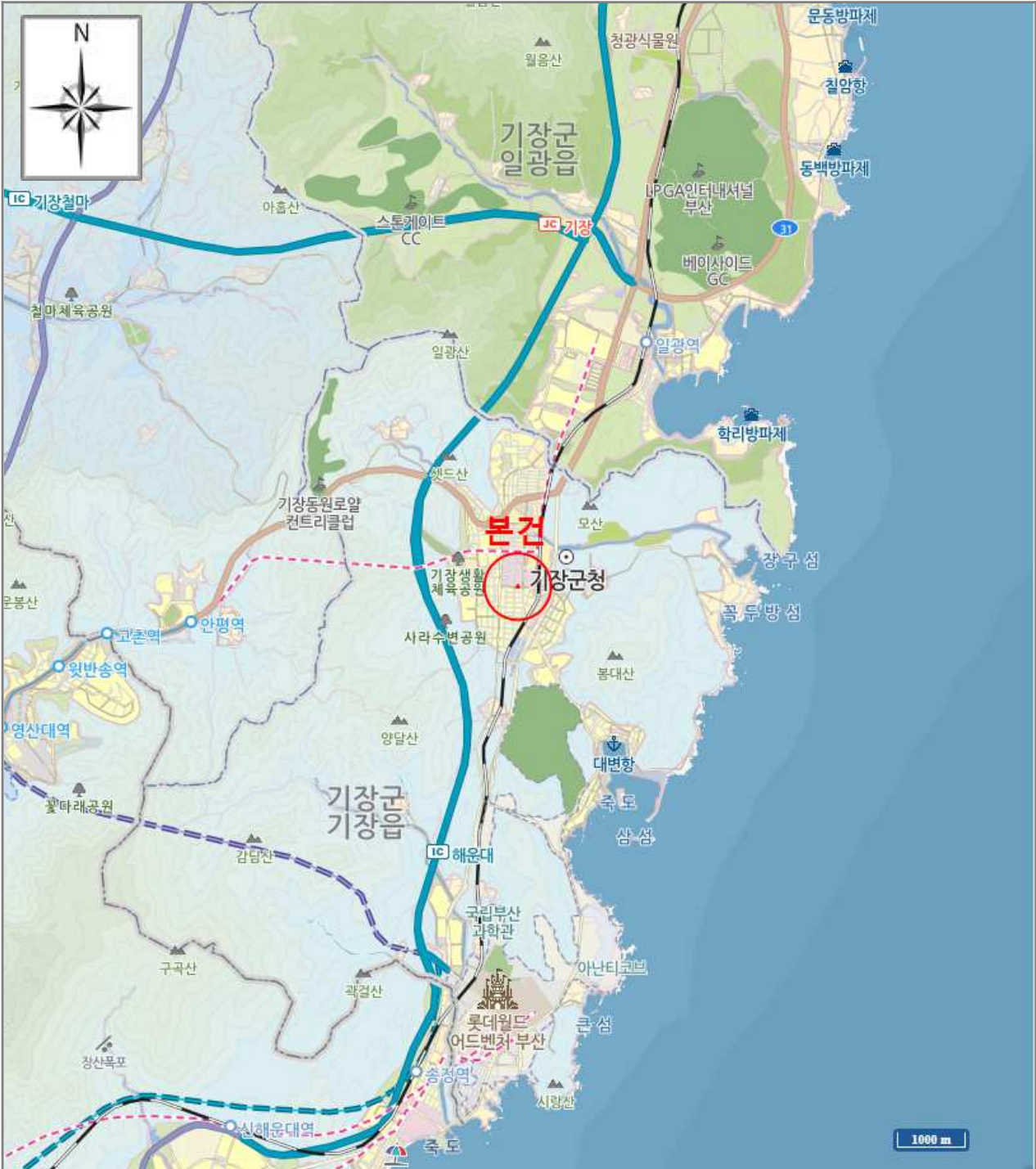
없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 광역 위치도

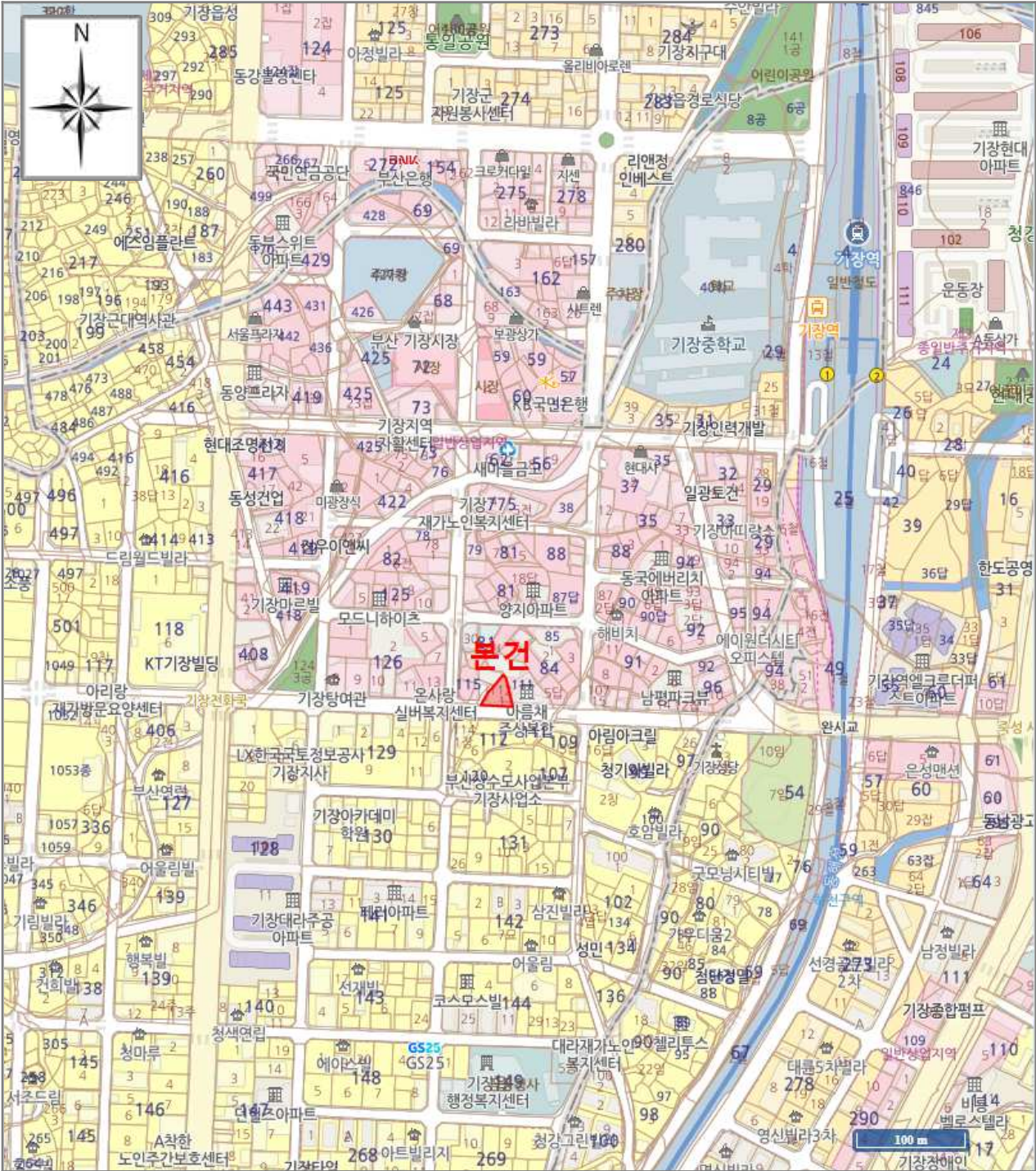
소재지	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1외 동부산 어반리움 제2층 제205호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 상세위치도

소재지	부산광역시 기장군 기장을 대라리 112-1 외 동부산 어반리움 제2층 제205호
-----	---



[ 범례 ]

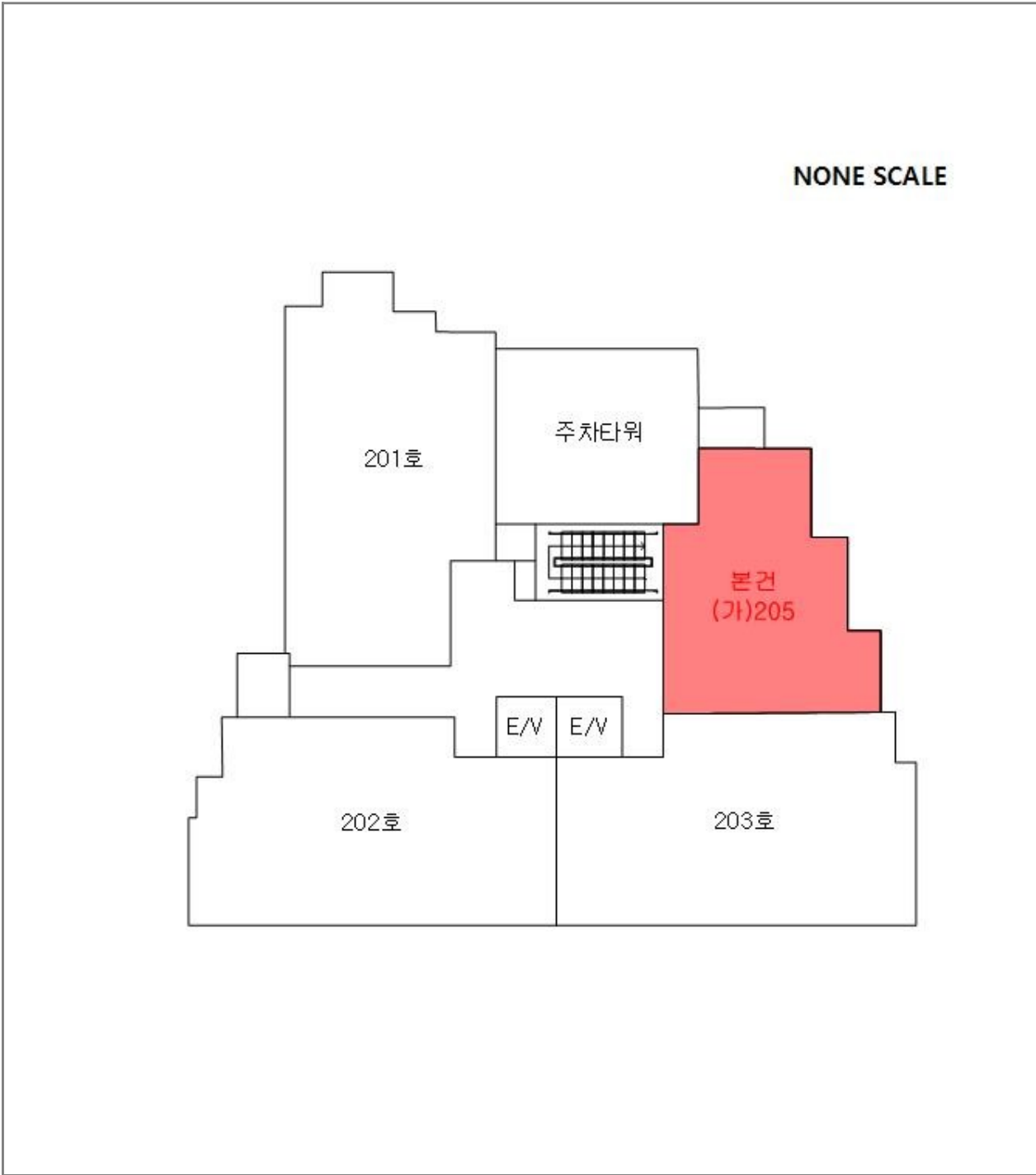
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 내부 구조도

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1 외 동부산 어반리움 제2층 제205호
-----	---



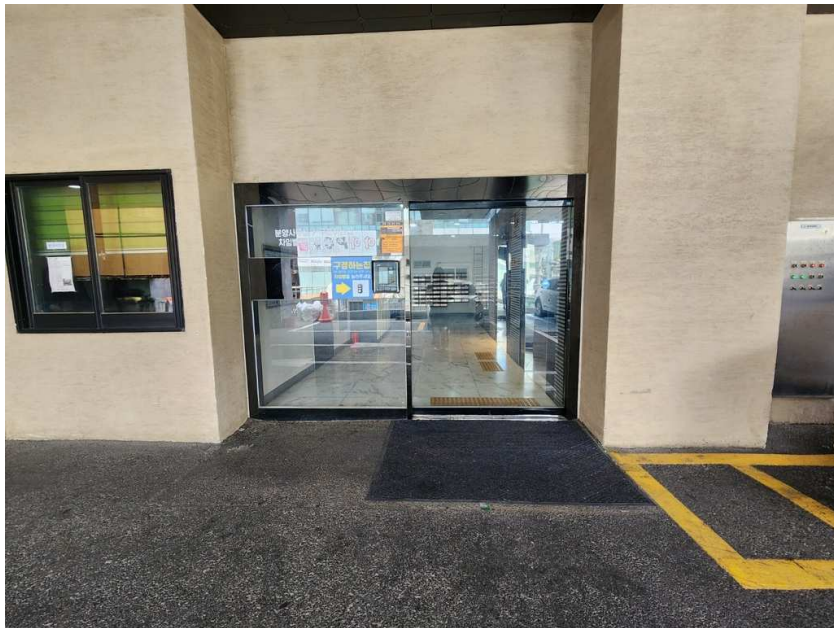
# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1 외



본건 소재 건물전경



본건 공동현관 입구

# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1 외



본건 주출입구 전경

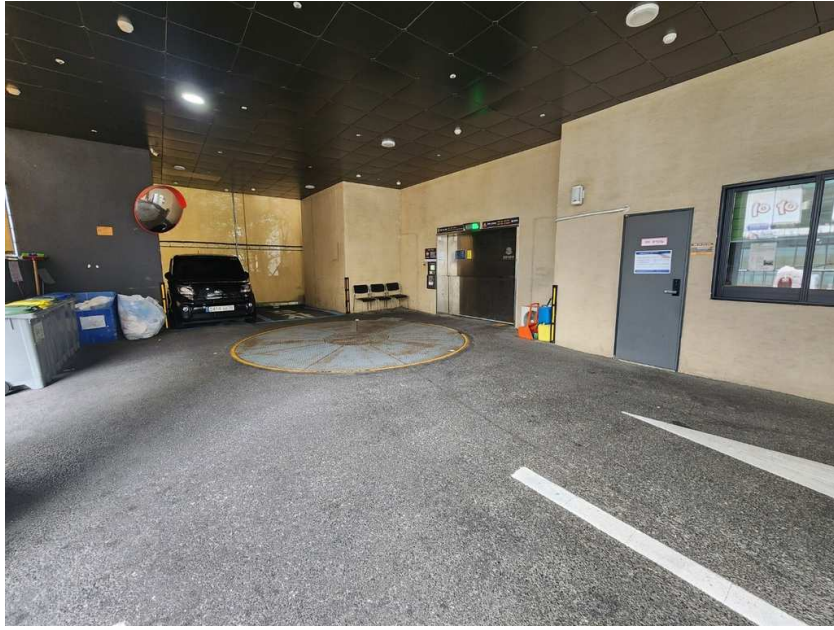


본건 내부복도

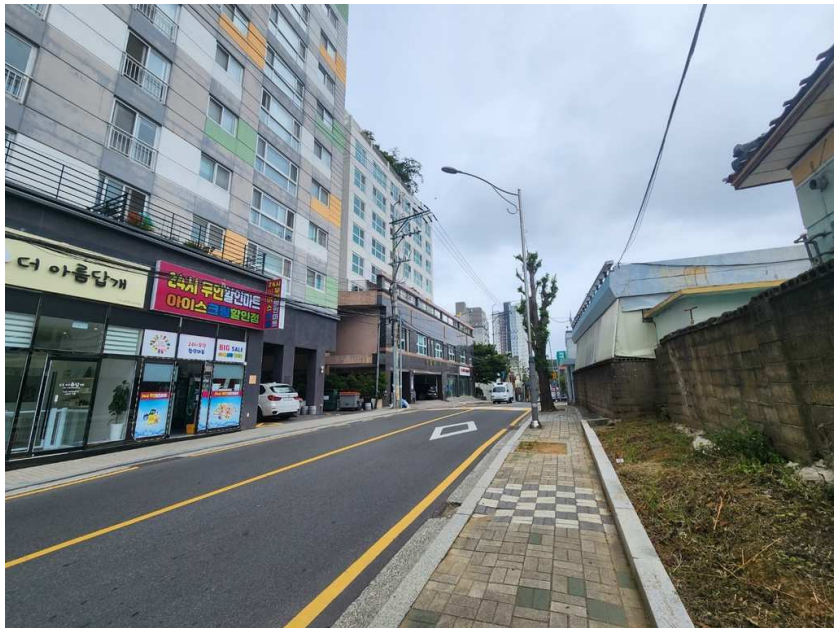
# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 기장군 기장읍 대라리 112-1 외



본건 소재 건물 주차설비



주위환경