

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 이유경 소유물건(2025타경21538)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김보무

감정평가서번호: IAS-2502-016

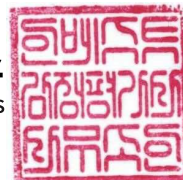
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



인베스트 감정평가사사무소

IAS INVEST Appraisal Services

TEL. 051-558-2252 FAX. 0505-182-3500



## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 윤 혁

|                            |                            |              |              |                         |            |              |
|----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 이억사천팔백만원정 (₩248,000,000.-) |              |              |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 부산지방법원<br>사법보좌관 김보무        |              | 감정평가<br>목 적  | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 부산지방법원 경매6계                |              | 기준가치         | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이유경<br>(2025타경21538)       |              | 감정평가<br>조 건  | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록                     |              | 기준시점         | 조 사 기 간                 | 작 성 일      |              |
| 기 타<br>참고사항                | -                          |              | 2025.03.05   | 2025.03.04 ~ 2025.03.05 | 2025.03.05 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 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><br>이 | 아파트<br><br>하 | 1세대<br><br>여            | -<br><br>백 | 248,000,000  |
|                            | 합 계                        |              |              |                         |            | ₩248,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                            |              |              |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                            |              |              |                         |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 남산동 소재 '금정중학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 기준시점

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 물리적 현황 및 가격자료 수집 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 04일~05일에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제6조에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 하여야 하나, ① 법령에 다른 규정이 있는 경우, ② 의뢰인이 요청하는 경우, ③ 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다고 규정하고 있음. 본건 별도의 감정평가조건 없음.

## 6. 감정평가방법의 결정

### 가. 구분건물의 감정평가

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분 소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 평가전례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하였음.(거래사례비교법)

### 2. 대상 물건의 개요

|            |  |               |             |                            |
|------------|--|---------------|-------------|----------------------------|
| 소재지        | 부산광역시 금정구 남산동 51-1외 1필지<br>[도로명주소]부산광역시 금정구 벽구산로 2 |               |             |                            |
| 건물명/동/층/호수 | 남산누리마을/-/7/701                                     |               |             |                            |
| 용도         | 공동주택<br>(아파트)                                      | 사용승인일<br>(신축) | 2017.11.10. |                            |
| 구분         | 전유면적<br>(㎡)  | 공용면적<br>(㎡)   | 계약면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡)               |
| 1          | 71.3158  | 33.3163       | 104.6321    | 885.3×<br>12.0272/885.3000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

| 사<br>례 | 소재지<br>(부산광역시) | 건물명<br>/동/층/호        | 전유<br>면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 거래금액<br>(원) | 전유<br>면적당<br>단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 구분  | 거래시점       |
|--------|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------|--|-----|------------|
|        |                |                      |                               |             |  |     | 사용승인       |
| A      | 남산동<br>51-1 외  | 남산누리마을<br>/-/**/**** | 71.3158                       | 285,000,000 | 3,996,000                              | 아파트 | 2023.05.26 |
|        |                |                      |                               |             |  |     | 2017.11.10 |
| B      | 남산동<br>51-1 외  | 남산누리마을<br>/-/*/***   | 71.3158                       | 250,000,000 | 3,506,000                              | 아파트 | 2023.07.12 |
|        |                |                      |                               |             |  |     | 2017.11.10 |

### 나. 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과의 비교가능성이 높은 사례 #A를 선정하였음.

## 4. 사정보정

본건 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물건 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 금정구 아파트 매매가격 지수"를 활용하여 산정하였음.

| 시점                          | 매매가격 지수 적용시점 | 매매가격 지수                     |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| 거래사례의 거래시점<br>(2023.05.26.) | 2024년 04월    | 91.6                        |
| 대상물건의 기준시점<br>(2025.03.05)  | 2025년 01월    | 86.5                        |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수   |              | $86.5/91.6 \approx 0.94432$ |

※ 기준시점 매매가격지수는 최종 발표된 지수를 적용 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

| 구분         |                      | 격차율   |      | 비고                           |
|------------|----------------------|-------|------|------------------------------|
| 조건         | 세부항목                 | 사례    | 대상   |                              |
| 단지<br>외부요인 | 대중교통의 편의성            | 1.00  | 1.00 | 대등함.                         |
|            | 교육시설 등의 배치           |       |      |                              |
|            | 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성  |       |      |                              |
|            | 차량이용의 편리성            |       |      |                              |
|            | 공공시설 및 편익시설과의 배치     |       |      |                              |
|            | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)   |       |      |                              |
| 건물<br>요인   | 시공업체의 브랜드            | 1.00  | 1.00 | 대등함.                         |
|            | 단지 내 총세대수 및 최고층수     |       |      |                              |
|            | 건물의 구조 및 마감상태        |       |      |                              |
|            | 경과연수에 따른 노후도         |       |      |                              |
|            | 단지 내 통로구조(복도식/계단식)   |       |      |                              |
|            | 주차의 편리성              |       |      |                              |
| 호별<br>요인   | 층별 효용                | 1.00  | 0.92 | 사례 대비 본건 층별 효용 등 호별요인에서 열세함. |
|            | 향별 효용                |       |      |                              |
|            | 위치별 효용(동별 및 라인별)     |       |      |                              |
|            | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 |       |      |                              |
|            | 내부 평면방식(베이)          |       |      |                              |
|            | 간선도로 및 철도 등의 의한 소음 등 |       |      |                              |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인    | 1.00  | 1.00 | 대등함.                         |
| 누계         |                      | 0.920 |      |                              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 산정가액

| 기호 | 거래 사례 | 거래사례 단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 사정 보정 | 시점수정    | 가치형성 요인비교 | 대상면적 (m <sup>2</sup> ) | 산출가액 (원)    | 비준가액 (원)    |
|----|-------|-----------------------------|-------|---------|-----------|------------------------|-------------|-------------|
| 1  | A     | 3,996,000                   | 1.000 | 0.94432 | 0.920     | 71.3158                | 247,581,536 | 248,000,000 |

※ 산출가액 유효숫자 세자리 미만 반올림 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례

[출처:한국감정평가사협회]

| 사<br>례 | 소재지           | 건물명<br>/동/층/호        | 전유<br>면적<br>(㎡) | 평가금액<br>(원) | 전유<br>면적당<br>단가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 구분  | 기준시점       |
|--------|---------------|----------------------|-----------------|-------------|--------------------------|----------|-----|------------|
|        |               |                      |                 |             |                          |          |     | 사용승인       |
| A      | 남산동<br>51-1 외 | 남산누리마을<br>/-/*/**    | 71.3158         | 246,000,000 | 3,449,000                | 법원<br>경매 | 아파트 | 2024.08.09 |
|        |               |                      |                 |             |                          |          |     | 2017.11.10 |
| B      | 남산동<br>51-1 외 | 남산누리마을<br>/-/**/**** | 71.3158         | 256,000,000 | 3,590,000                | 법원<br>경매 | 아파트 | 2024.04.30 |
|        |               |                      |                 |             |                          |          |     | 2017.11.10 |

### 2. 본건 구분건물의 가격수준

| 지리적위치 | 구분  | 전유면적 기준 가격수준<br>(원/㎡)                | 비고                        |
|-------|-----|--------------------------------------|---------------------------|
| 본건    | 아파트 | 3,400,000원/㎡ ~<br>3,600,000원/㎡ 내외 수준 | 방매사례분석 및<br>인근부동산<br>탐문조사 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

| 구 분  | 일련번호 | 감정평가액(원)    | 비고 |
|------|------|-------------|----|
| 구분건물 | 1    | 248,000,000 | -  |
| 합 계  |      | 248,000,000 |    |

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 방매사례분석 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정 함

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번                             | 지 목<br>및<br>용 도                     | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡)     |             | 감정평가액 | 비 고                   |         |         |             |  |
|----------|---|---------------------------------|-------------------------------------|--|-------------|-------------|-------|-----------------------|---------|---------|-------------|--|
|          |   |                                 |                                     |  | 공 부         | 사 정         |       |                       |         |         |             |  |
| 1        | 부산광역시<br>금정구<br>남산동<br>[도로명주소]<br>부산광역시<br>금정구<br>벽구산로<br>2 | 51-1,<br>51-3<br><br>남산<br>누리마을 | 공동주택<br>및<br>업무시설,<br>제1종근린<br>생활시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>15층<br><br>지하1층<br>1층<br>2층<br>3~15층 각 |             |             |       |                       |         |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  | (1)         | 동소          | 51-1  | 대                     | 362     |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  | (2)         | 동소          | 51-3  | 대                     | 523.3   |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  |             |             |       | (내)                   |         |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  |             |             |       | 철근콘크리트구조<br>7층 701호   | 71.3158 | 71.3158 | 248,000,000 | 비준가액,<br>집합건축물<br>대장상<br>공용면적포함<br>104.6321㎡ |
|          |   |                                 |                                     | (1,2)소유권대지권  | 12.0272     | 12.0272     |       |                       |         |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  | 885.3x----- | 885.3x----- |       |                       |         |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  | 885.3000    | 885.3000    |       |                       |         |         |             |  |
|          |   |                                 |                                     |  |             |             |       |                       |         |         |             |  |
|          |   | <b>합 계</b>                      |                                     |  |             |             |       | <b>₩248,000,000.-</b> |         |         |             |  |
|          |   |                                 | 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 금정구 남산동 소재 ‘금정중학교’ 남서측 인근에 위치하며, 부근은 소규모 공동주택, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있으며 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도1호선 '범어사역' 소재하는 등 재반 교통상황 보통임.

## (3) 건물의 구조

2017.11.10 사용승인의 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상15층 건 내 7층 701호로서,  
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
내벽 : 벽지마감 등 추정,  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

공부상 공동주택(아파트)로 등재되어 있으나 이해관계인 부재로 실제 이용상태 경매진행시 확인 요함.

## (5) 설비내역

승강기설비, 소방설비, 기계식 주차설비 등 되어 있으며, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 추정됨.

# 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

인접지 대비 대체로 평탄한 2필 일단 정방형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 등 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

공로에 접하여 차량 등 진출입 가능하며, 건물 내 주차시설 되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

남산동 51-1 : 일반상업지역, 방화지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이65m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이90m)<건축법>, 상대보호구역(2024-08-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(교육환경보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>.

남산동 51-3 : 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 방화지구, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이65m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이90m)<건축법>, 상대보호구역(2016-03-25)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-08-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(교육환경보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없음

# 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

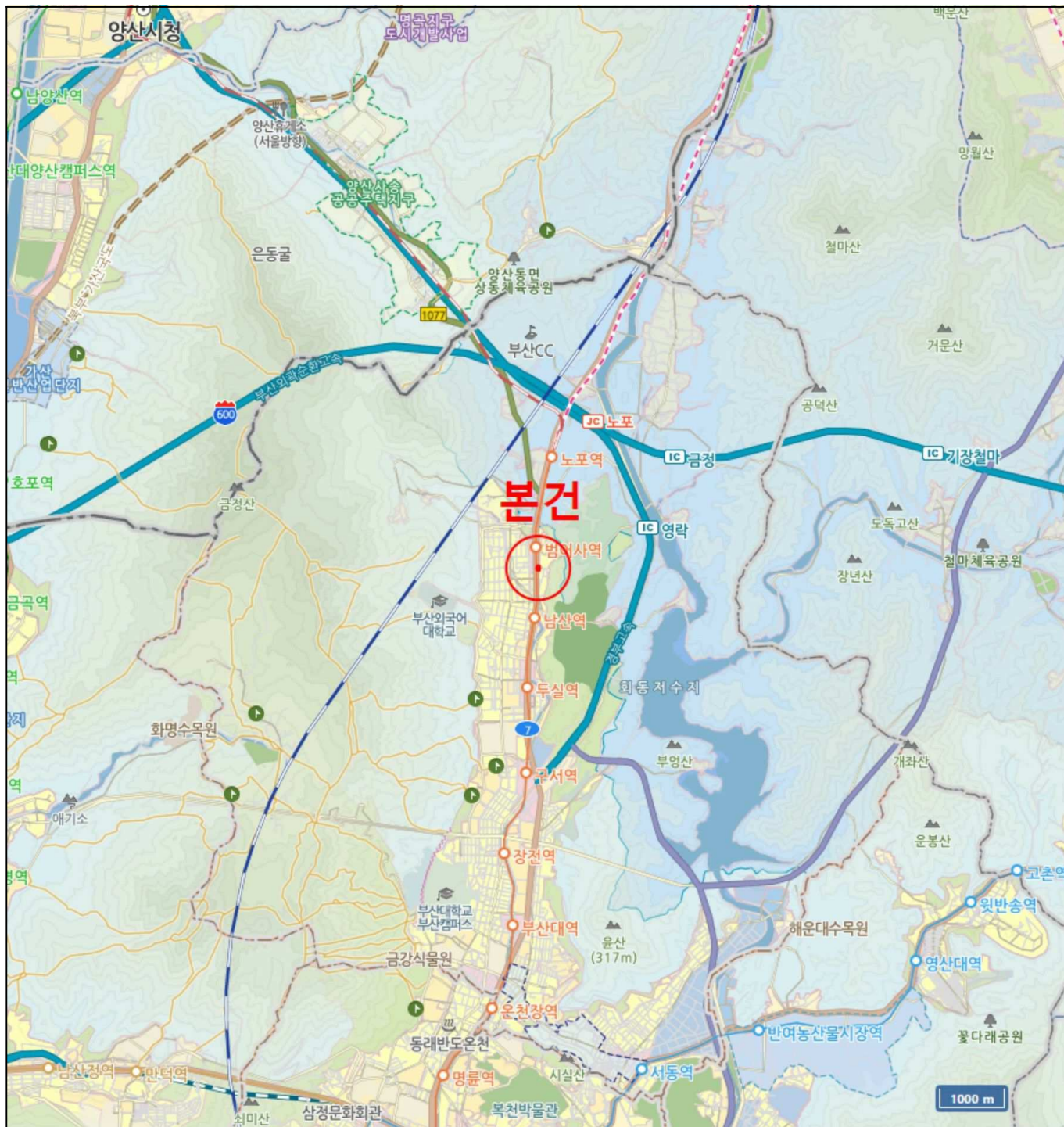
임대관계 미상이며 기타 의견란 참조.

# 광역 위치도



소재지

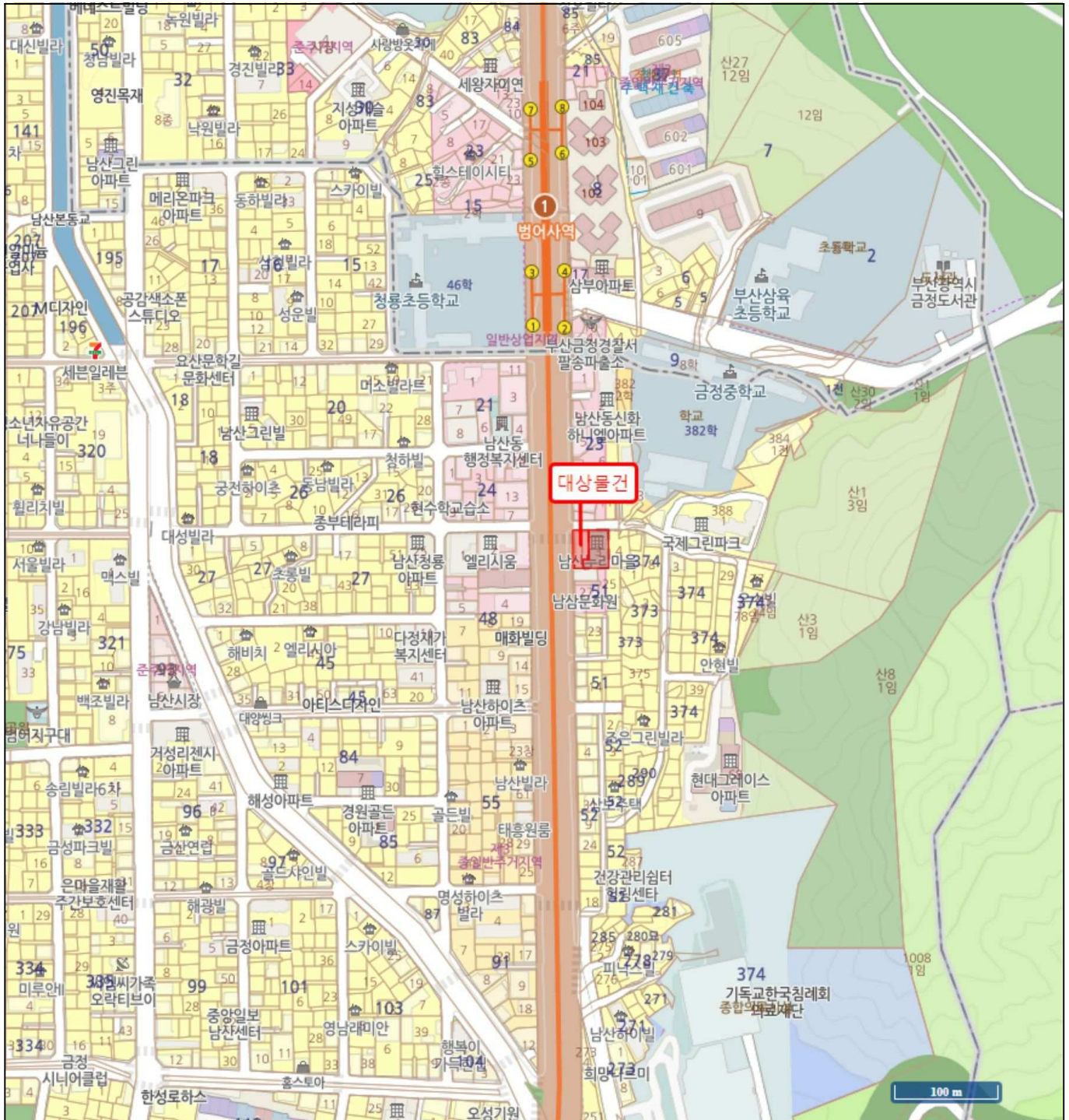
부산광역시 금정구 남산동 51-1 남산누리마을 7층 701호



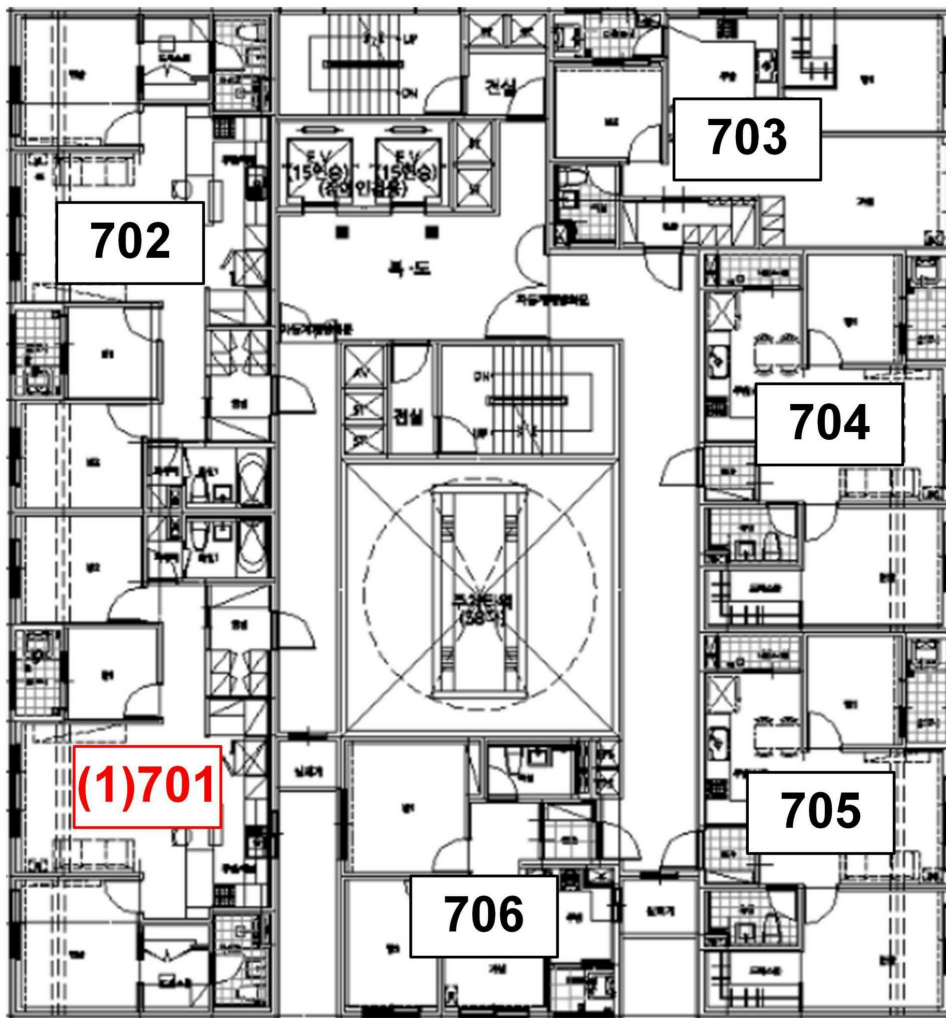
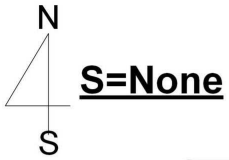
# 위 치 도



|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 소재지 | 부산광역시 금정구 남산동 51-1 남산누리마을 7층 701호 |
|-----|-----------------------------------|



# 호 별 배 치 도



남산동 51-1 외, 남산누리마을 7층 호별배치도



( )



( )



1



1



7



7

