

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김상수 소유물건(2025타경5393)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 김태균

감정서번호 : 정원-041-2506



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 정원

TEL. 051-740-5033

FAX. 051-740-5032

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

노 현 정

(인)

감정평가액	이천칠백육십만원정(₩27,600,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김상수 (2025타경5393)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.18	2025.06.18	2025.06.20		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지 (대지권)	33,726 465x----- 465,000	토지 (대지권)	33.73	-	27,600,000
	합계					₩27,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	부산광역시 해운대구 반송동	744-358	대	제2종 일반주거지역	33,726 465x----- 465,000	33.73	-	27,600,000	김상수 지분 위 지상 구분건물 5층 501호의 대지권인 토지
합 계								₩27,600,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 반송동 소재 반송초등학교 서측 인근에 위치하는 현청 경진빌라 5층 501호의 대지권[김상수 지분 465000분의 33726 전부]에 대한 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 본건의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 반송동 744-358 [부산광역시 해운대구 아랫반송로 30번길 94-1]
건물명 및 층·호수	현청 경진빌라 5층 501호
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층
사용승인일자	1993.06.22
주 용 도	공동주택(연립)

층/호수	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)
5/501	연립주택	56.70	16.453	73.153	$465 \times \frac{33726}{465000}$

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 18일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 06월 18일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적은 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건은 기 회보 감정서[24타경106988]상 경진빌라 5층 501호의 토지와 관련된 감정으로서, 평가 대상은 귀 의뢰목록에 의거 5층 501호의 대지권인 김상수氏 토지지분[465000분의 33726]임.

나. 본건은 구분건물에 대한 대지권의 평가로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로 토지 및 건물의 일체로 된 가격을 구한 후 대상부동산의 평가가액을 합리적인 방법에 의하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 대지권의 가액으로 평가하였으니 경매 업무 진행시 참고 바랍니다.

다. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보 보호 관계로 세부 호번호 표기는 *로 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가업자는 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.
- 나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점		거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				거래시점	사용승인일		
ㄱ	반송동 744-358	경진빌라(현청) 4/50*	68.76	2023.05.31	1993.06.22	74,000,000	약 1,076,207
				1993.06.22			
ㄴ	반송동 250-152	3/30*	38.89	2025.03.10	1995.04.25	38,000,000	약 977,114
				1995.04.25			
ㄷ	반송동 250-2769	1/10*	57.72	2024.06.28	1995.03.07	82,000,000	약 1,420,651
				1995.03.07			
ㄹ	반송동 250-2439	4/40*	78.9	2024.02.27	1995.09.27	100,000,000	약 1,267,427
				1995.09.27			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					기준시점	사용승인일		
a	반송동 744-358	경진빌라(현청) 5/501(본건)	56.7	법원경매	2024.07.19	1993.06.22	42,000,000 (건물만의 가액)	약 740,741
					1993.06.22			
b	반송동 744-358	경진빌라(현청) 5/50*	68.76	시가참고	2023.06.01	1993.06.22	71,000,000	약 1,032,577
					1993.06.22			
c	반송동 250-196	동한빌라(현청) 2/20*	37.02	법원경매	2024.01.29	1996.12.18	46,000,000	약 1,242,572
					1996.12.18			
d	반송동 250-2127	청송빌라 3/30*	36.7	법원경매	2025.03.31	1996.06.10	39,000,000	약 1,062,670
					1996.06.10			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 공동주택	전유면적당: 1,000,000원/㎡ ~ 1,200,000원/㎡ 내외 수준 (층 향 등에 따라 차이 상이할 수 있음)

라. 집합건물(연립) 낙찰통계

지역통계	해운대구		반송동	
	낙찰가율(%)	건수	낙찰가율(%)	건수
1년간 평균	50.70	6	40.96	1
6개월 평균	48.27	4	0	0

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
ㄷ	반송동 250-2769	1/10*	57.72	2024.06.28	82,000,000	약 1,420,651
				1995.03.07		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

2) 시점수정치

- 본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄷ)

구 분	2024년 05월	2025년 05월
매매가격지수 (부산광역시 동부산권 연립다세대)	101.7	99.7

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	ㄷ	부산 동부산권 연립다세대 2024.06.28 ~ 2025.06.18	0.98033	$99.7/101.7 \approx 0.98033$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용) [본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄷ)]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.90	본건은 사례 대비 가로의 구조, 상업시설과의 접근성, 교육시설 및 편익시설 등의 배치 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	건물의 구조 및 마감상태	0.99	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 열세함.
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용(방범, 승강기·계단을 이용한 접근성 등)	0.98	본건은 사례 대비 층별, 향별 효용 등에서 다소 열세함.
	위치별, 향별 효용(조망, 개방감, 압박감 등)		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.873	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	1,420,651	1.000	0.98033	0.873	1,215,833	56.70	68,937,731	69,000,000

바. 토지 및 건물가액 배분

[표 4] 연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표 - 2012년도

구 분	신축-5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전 국	3	7	3	7	4	6	5	5
서울	4	6	5	5	6	4	7	3
도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
수도권(서울제외)	2	8	3	7	4	6	6	4
경기도	2	8	3	7	4	6	6	4
경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
인천	2	8	3	7	4	6	5	5
5대 광역시	2	8	2	8	2	8	4	6
기타 도지역	1	9	2	8	2	8	3	7

출처: 공동주택의 구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	동명칭 층 / 호수	시산가액(원)	토지, 건물 배분금액	
			건물가액	토지가액
반송동 744-358	현청 경진빌라 5/501	69,000,000	41,400,000	27,600,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소재지	동명칭	구분	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				공부	사정		
1	반송동 744-358	현청 경진빌라	5층 501호	$465 \times \frac{33726}{465000}$	33.73	27,600,000	대지권 (배분가액)

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 해운대구 반송동 소재 반송초등학교 서측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 소규모 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 4호선 '영산대역(아랫반송)'이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

경사지를 조성한 부정형의 토지로서, 공동주택(연립주택) 건부지로 이용중이며, 평가대상토지는 지상 공동주택 5층 501호의 대지권임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 폭 약 3미터 내외의 도로를 통하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(반송초)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

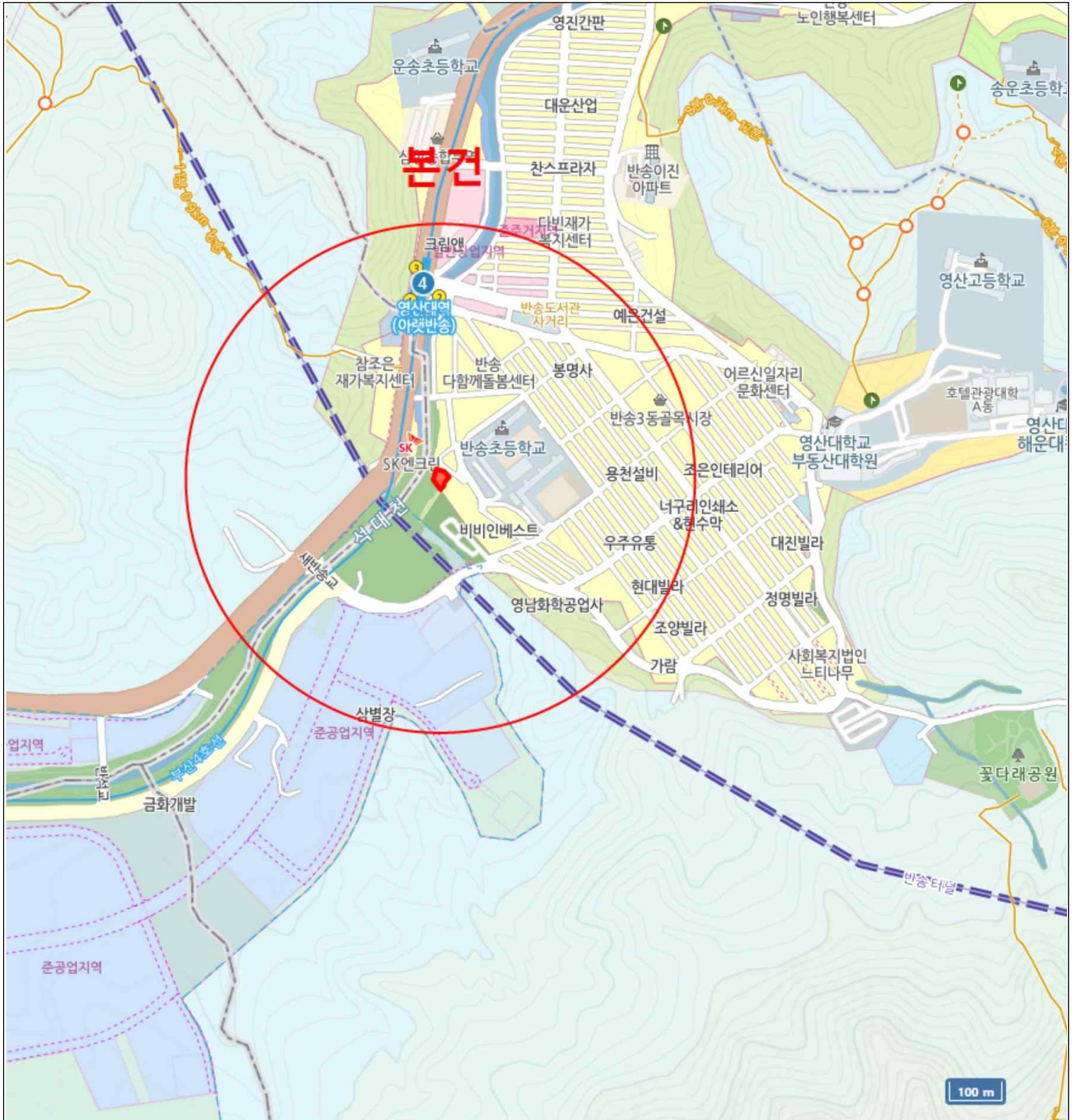
가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 해운대구 반송동 744-358
------------	------------------------



위 치 도

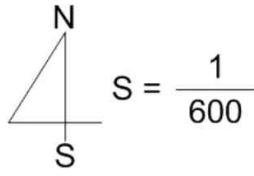


소재지

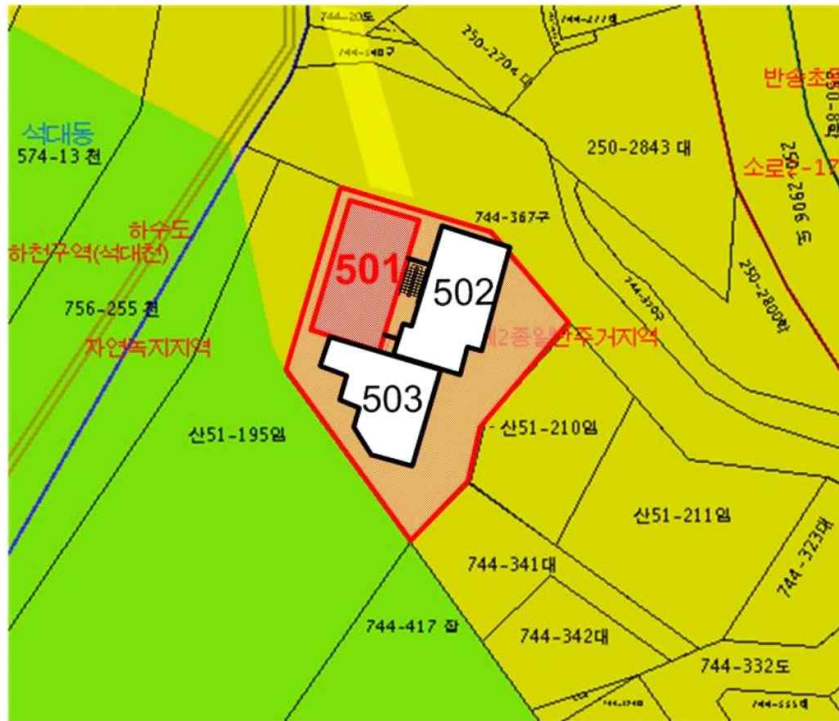
부산광역시 해운대구 반송동 744-358



지 적 도



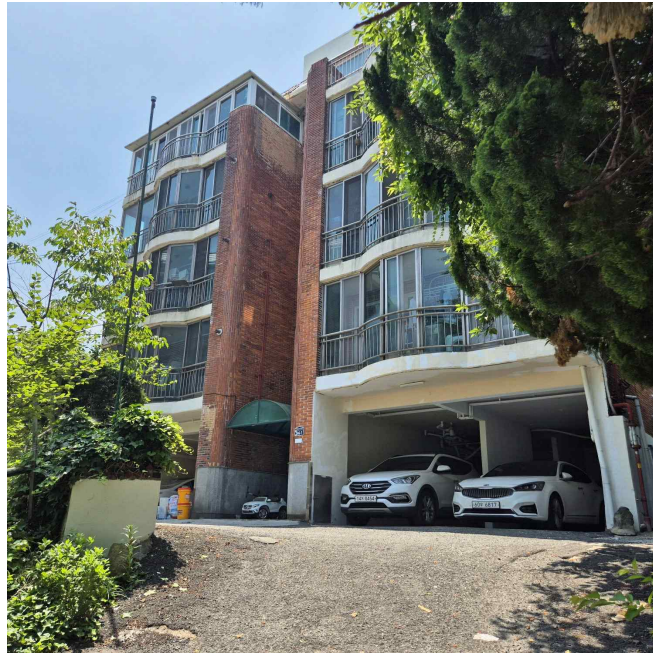
(1)744-358
5층 501호 대지권
[김상수 지분 465000분의 33726]



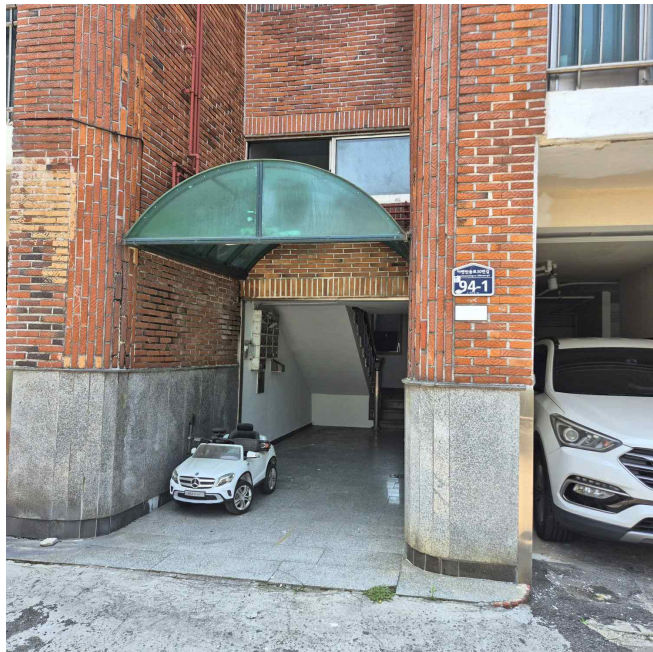
면 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		제시외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물평가시

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



1층 출입구 전경

사 진 용 지



501호 현관문 전경



주위환경