

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
건명	이동훈 소유물건 (2025타경 4978)
감정평가서번호	DC252-022801

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.



감정평가법인  
대일감정원 부산·경남지사

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층 303호(부전동, 유원골든타워오피스텔)

TEL : 051-852-4141 | FAX : 051-852-5115 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# (구분건물)감정평가표

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

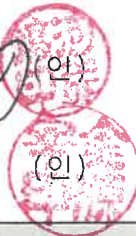
감정평가사 하성호




(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사

지사장 김원재 (인)






감정평가액	일억구천오백만원정 (₩195,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	경매
제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이동훈 (2025타경4978)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간      작성일
기타 참고사항	-	2025.03.04	2025.02.28 ~ 2025.03.04      2025. 03. 04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	195,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩195,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 '대천중학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(상성아파트 103동 5층 503호)로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.04.임.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.28.~2025.03.04.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

나. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

다. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였음.

라. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 5. 그 밖의 사항 및 기타 유의사항

가. 본건 집합건물의 위치확인은 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는바, 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원 연구보고서(2012년)에서 제시한 토지, 건물 배분 비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가격을 배분하여 「집합건물 평가명세표」에 표기하였으니 참고하시기 바람.  
(이파트/5대광역시/26~30년/21~25층/(토지:건물) = 5 : 5)

## II. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 남구 대연동 649외 2필지 [도로명주소] 부산광역시 남구 신선로 490(대연동)					
단지규모	4동 499세대					
건물구조	철근콘크리트조 평 슬래브지붕 25층					
건물명, 동.층.호수	삼성아파트 103동 5층 503호					
용도	아파트					
사용승인일	1996년 10월 25일					
일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전유면적비율(%)
가	5층/503호	59.82	34.9958	94.8158	21.3881	63.1

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 비교 거래사례의 선정

### 가. 거래사례

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	자료출처
1	대연동 649외 2필지	삼성아파트 103동 13층/1305호	59.82	196,000,000	3,276,000	2025.02.18 1996.10.25	등기사항 전부증명서
2	대연동 649외 2필지	삼성아파트 103동 24층/2404호	59.82	205,000,000	3,426,000	2024.08.08 1996.10.25	등기사항 전부증명서
3	대연동 649외 2필지	삼성아파트 103동 7층/701호	59.82	230,000,000	3,844,000	2023.07.07 1996.10.25	등기사항 전부증명서

### 나. 비교사례의 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가까운 시점에 거래된 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.02.18	59.82	3,276,000

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

### 가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2020=100)]

사례기호	구분	지수	산출내역	상승률(%)
거래사례#1	2025년 01월	120.18	$(120.18 - 120.18) / 120.18 \times 100$	0.000% (1.00000)
	2025년 01월	120.18		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

### 나. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률(%)
거래사례#1	2025년 01월	87.1	$(87.1 - 87.1) / 87.1 \times 100$	0.000% (1.00000)
	2025년 01월	87.1		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국 주택가격동향조사서상 부산광역시 서부산권 북구 아파트 매매가격지수를 적용함.

### 다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례와 본건에 대한 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인으로 구분하여 조사·분석함.

구 분		격차율	비 고
조건	항목	대상/사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격차율 계		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타참고사항

### 가. 본건 및 인근 가격수준

시세(가격)수준	1900,000,000 ~ 200,000,000원 내외 수준
조 사 처	인근 공인중개사 사무소

### 나. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	대연동 649외 2필지	삼성아파트 102동 11층/1104호	시가 참고	134.98	436,000,000	3,230,000	2023.09.23 1996.10.25

## 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,276,000	1.00	1.00000	1.00	1.000	3,276,000

## IV. 감정평가액 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
가	5층 503호	59.82	3,276,000	195,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1           가	부산광역시 남구 대연동  [도로명주소] 부산광역시 남구 신선로 490 (대연동)	649 653 1655-3 삼성 아파트 103동	아파트	철근콘크리트조 평 슬래브지붕 25층  1층 2층~4층(각) 5층~25층(각) 지하층				
	부산광역시 남구 대연동	649	대	제2종일반 주거지역	8,955			
	"	653	대	제2종일반 주거지역	5,234			
	"	1655-3	대	제2종일반 주거지역	425			
				(내)				
				철근콘크리트조 5층 503호	59.82	59.82	195,000,000	집합건축물 대장상면적 94.8158㎡
				1,2,3. 소유권대지권	21.3881 14,614 × ----- 14,614	21.3881		
							배분내역	
							토 지 : 97,500,000	
							건 물 : 97,500,000	
	합 계						₩195,000,000.-	
			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 남구 대연동 소재 '대천중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주변일대는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 버스정류장이 인근에 소재하는 바, 전반적인 대중교통사정은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평 슬래브지붕 25층건내 5층 503호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인트 등 마감.
- 내벽 : 벽지 등 마감.
- 창호 : 알루미늄샷시 및 목재창.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

기본적인 급·배수 및 위생설비, 급탕설비, 승강기설비, 난방설비(개별난방, 도시가스 보일러), 방송설비 등이 되어 있음.

# 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

3필일단의 부정형 토지로, 아파트부지 등으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 대로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) 제2종일반주거지역, 일반도로(2015-08-05)(접함), 가축사육제한구역(2011.03.29.), 상대보호구역(2016-07-05)(대천초등학교), 상대보호구역(2016-07-06)(대연고등학교), 상대보호구역(2016-07-06)(대천중학교), 절대보호구역(2016-07-06)(대천중학교), 소하천구역(2023-06-14), 자연재해위험개선지구(2024-06-07)(대연지구).

일련번호(2) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.), 상대보호구역(2016-07-06)(대연고등학교), 상대보호구역(2016-07-06)(대천중학교), 자연재해위험개선지구(2024-06-07)(대연지구).

일련번호(3) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.), 상대보호구역(2016-07-06)(대연고등학교), 상대보호구역(2016-07-06)(대천중학교).

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기타: 해당사항 없음.

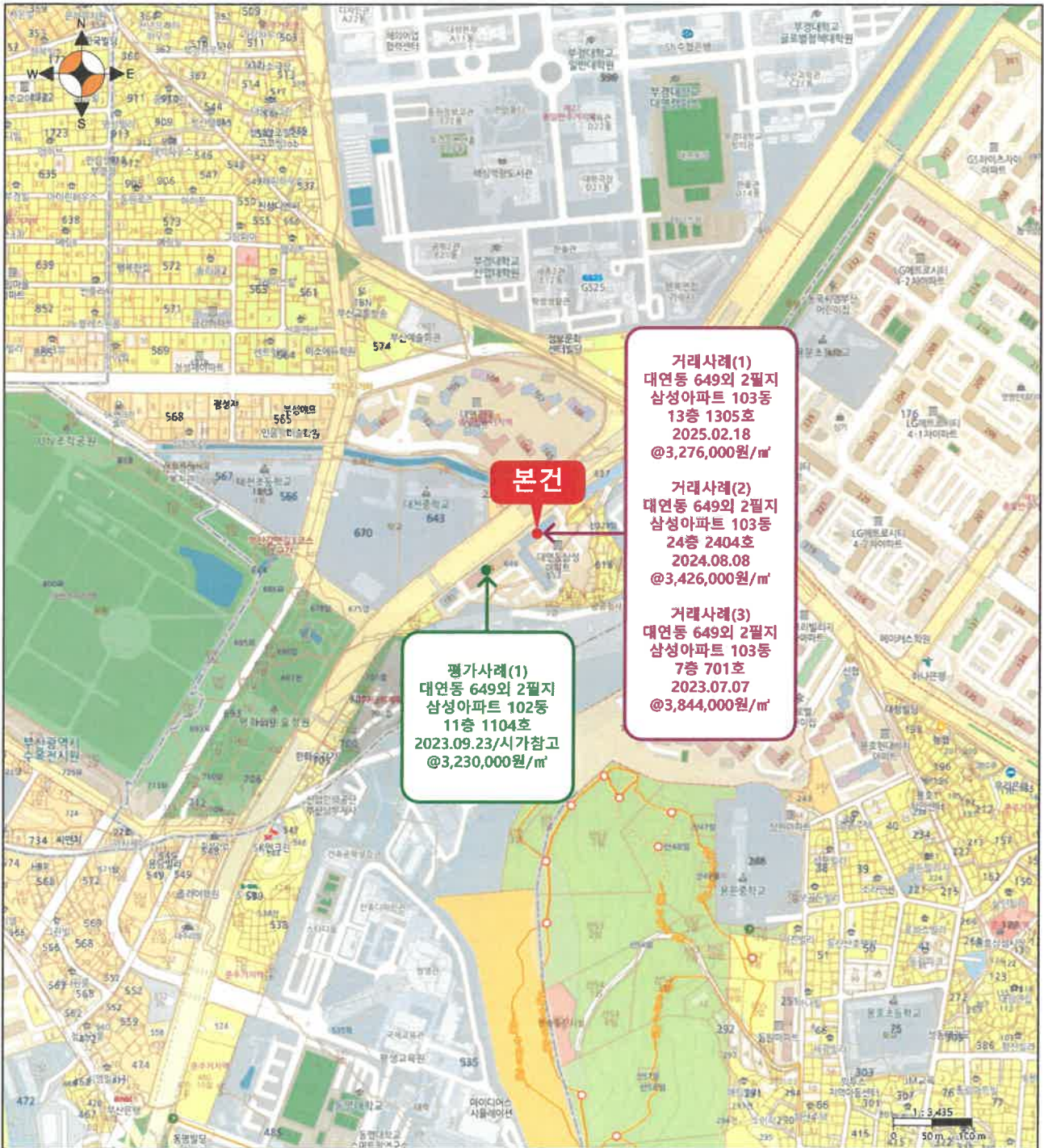
# 광역위치도

소재지 부산광역시 남구 대연동 649외 2필지 삼성아파트 103동 5층 503호



# 상세위치도

소재지 부산광역시 남구 대연동 649외 2필지 삼성아파트 103동 5층 503호



# 건물개황도 및 임대상황표

<삼성아파트 103동 5층 호별배치도>



임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
		미	상	

# 사진용지



본건 103동 전경



본건 103동 5층 503호

# 회 보 서

우)47256 부산광역시 부산진구 서면문화로 27 제3층 제301호(부전동,  
유원골든타워 오피스텔)  
E-Mail : daeil3@kapaland.co.kr 홈페이지 : www.idab.co.kr

TEL. 051-852-4141  
FAX. 051-852-5115

문서번호 : DC252-022801

시행일자 : 2025-03-04

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

- 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.02.27자 귀 제 『2025타경4978』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이 동 훈 소유물건(2025타경 4978)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사  
지사장 김원재

# 수수료 청구서

( 전화: 051-852-4141, FAX: 051-852-5115 )

문서번호 : DC252-022801

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.27 자 귀 제 『 2025타경4978 』 호로

의뢰하신 『 부산광역시 남구 대연동 649 삼성아파트 103동 5층 503호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	107,200
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	7,600
	기타 실비	2,000
소 계	126,800	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	416,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,600	
합 계	457,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	457,600	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)감정평가법인 대일감정원 부산경남지사  
지사장 김원재