

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 김범석

건 명 : 망 김인수의 재산상속인 김해옥 외 3명
소유물건 (2025타경101901)

번호 : 세종SJ7-250911-8002호

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.

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사

부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층
TEL.(051)710-5880 FAX.(051)710-5882



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주지훈

주지훈



(주)감정평가법인세종 부산울산지사 지사장 부산울산지사장

(서명호문인)



감정평가액 일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김인수의 재산상속인 김해옥 외 3명(2025타경101901)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.12	2025.09.12

감 정 평 가 내 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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	108,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩108,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
박연홍

박연홍



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 서구 아미동2가에 소재한 아미전원빌라 7층 가-701호로서, '부산지방 법원 서부지원'의 경매를 목적으로 하는 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였 음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 가격조사 완료일인 2025년 09월 12일을 기준시 점으로 정함.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문 등으로 내부확인이 불가능 하였는 바, 인근 유사 물건, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.
- 2) 본건의 토지 및 건물의 배분내역은 감정평가명세표 하단에 표기하였음.
- 3) 본건을 포함한 일대는 아미4 주거환경개선 정비구역내에 위치하는 바, 경매진행 및 응찰시 사업의 동향 및 향후 진행상황, 사업상 본건과 관련한 변경사항, 본건의 소유에 따른 제반 권리 및 의무사항 등에 대한 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	아미전원빌라
소 재 지	부산광역시 서구 아미동2가 261-128
용 도 지 역	제3종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 슬래브지붕 11층
사용승인일자	1998.05.26
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	위생, 급·배수설비, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	7	가-701	공동주택 (아파트)	54.84	18.812 (주차장 등 포함)	73.652	19.76	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	아미동2가 261-128 아미전원빌라	11/가 -11〇〇	54.84	19.76	110,000,000	2,005,835	2024.08.01
							1998.05.26
#2	아미동2가 261-128 아미전원빌라	3/가 -3〇〇	75.995	26.31	130,000,000	1,710,638	2024.05.04
							1998.05.26

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 #1 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수를 활용하여 산정함.

기 간	시점수정치	비 고
2024.08.01 ~ 2025.09.12 (부산광역시 서구 아파트)	0.98614	거래시점 : 2024.08.01, 2024년07월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.09.12, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함 2024.08.01 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 101.0 2025.09.12 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.6 시점수정치 : $99.6/101.0=0.98614$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	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	평가대상은 사례대비 대등함.
	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	1.000	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	54.84	2,005,835	1.000	0.98614	1.000	1,978,034	108,475,385	108,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : KAPA-HUB 감정평가정보]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	아미동2가 261-128 아미전원빌라	6/나 -600	75.995	담보	138,000,000	2017.02.02	-
					1,815,909	1998.05.26	
b	아미동2가 213-107	3/300	44.1	조세	74,900,000	2022.05.06	-
					1,698,413	1997.06.24	
c	아미동2가 261-126 아미맨션	5/500	64.32	경매	100,000,000	2019.10.07	-
					1,554,726	1995.07.13	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	호가수준 (전용면적 기준)
인근 유사 아파트	1,800,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰통계자료

[출처 : 부동산태인]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.09.12 ~ 2025.09.12)

■ 부산 서구

지역통계		부산			서구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	79.01%	77.01%	1,376	76.24%	71.50%	36
6개월 평균	아파트	78.42%	76.38%	708	69.04%	65.58%	15

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	54.84	54.84	-	108,000,000	7/가-701
합 계				₩108,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

인원 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 서구 아이동2가 [도로명주소] 부산광역시 서구 까치고개로 91	261-128 아이전원 빌라	공동주택 (아파트) 주차장 대피소 및 부속실 생활편익 시설 (일용품점)	철근콘크리트조 슬래브지붕 11층 1~11층 지하	각층 475.50 897.91			
	등소	261-128	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 7층 가-701호 1.소유권 ----- 대지권	1,651.4 54.84 1,976 ----- 165,140	54.84 19.76	108,000,000	비준가액 (공용면적 포함 73.652㎡)
	합 계			이 하	여	백	₩108,000,000.-	

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 서구 아미동 소재 까치마을 행복센터 동측 인근에 위치하며, 주위는 주택지대로서, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 비교적 인근에 버스정류소 등이 소재하여 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 11층 건물내 7층 가-701호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅
내 벽 : 벽지 마감 등
창 호 : 샷시이중창 등의 구조임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택 용도이나 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.

(5) 설비내역

위생/급배수설비, 소화전, 화재탐지 및 경보설비, 승강기, 난방설비 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

경사지대내 사다리형에 가까운 토지로서, 공동주택 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복2차선 까지고개로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역에 속하는 토지임.

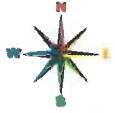
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

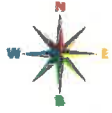
광역위치도



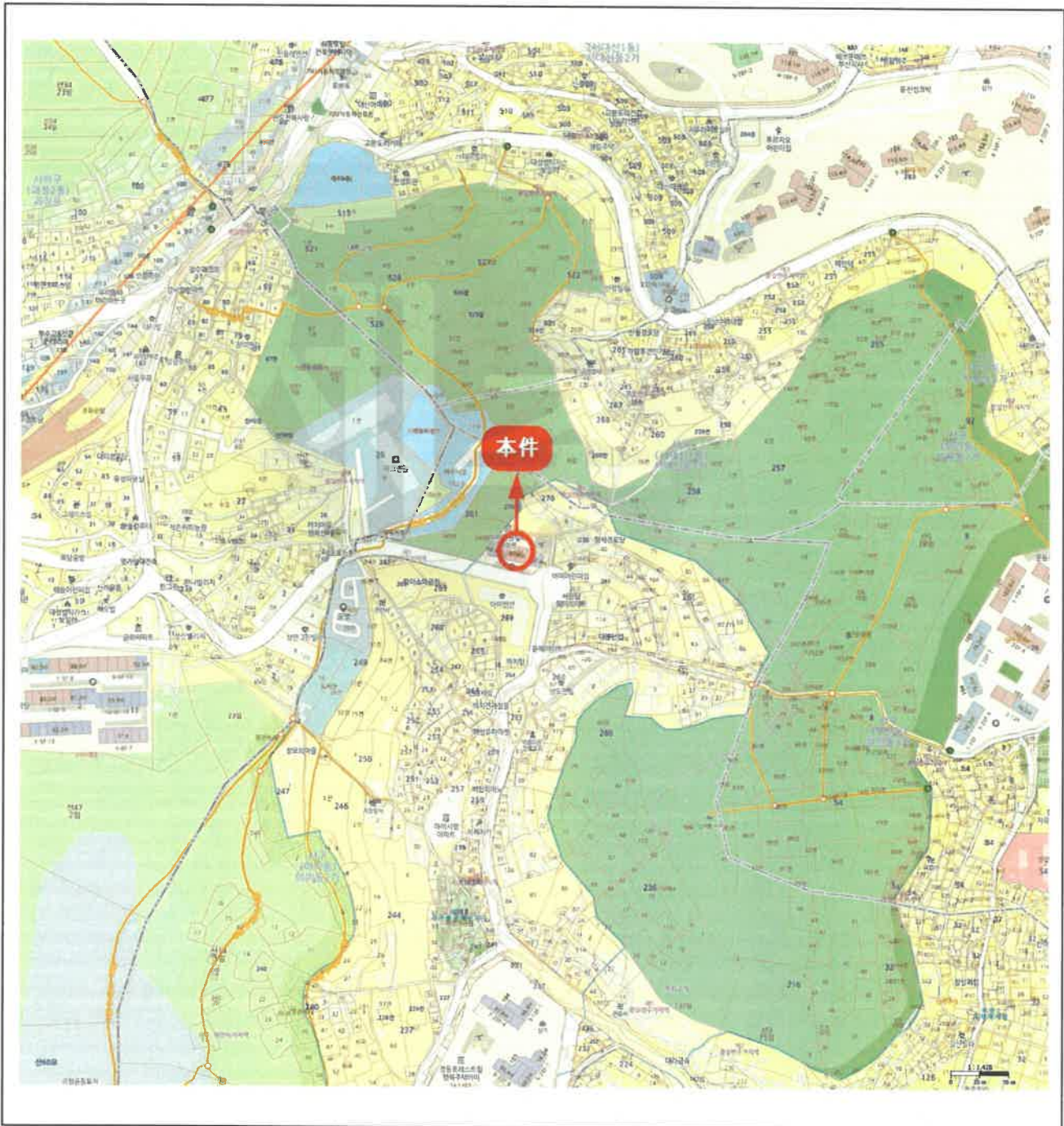
소재지 부산광역시 서구 아미동2가 일대



상세위치도



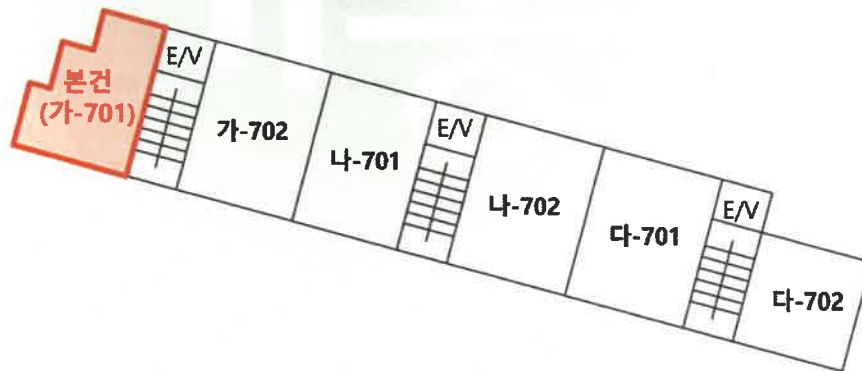
소재지 부산광역시 서구 아미동2가 261-128 아미전원빌라 7층 가-701호



건물개황도

[아미전원빌라 7층 호별배치도]

S = None - Scale



사 진 용 지



본건근경



본건이 속한 아이전원빌라 전경

사 진 용 지



1층 주출입구



본건사진(현관문)

(주)감정평가법인 세종

우)47808 부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층

/TEL.(051)710-5880

/FAX.(051)710-5882

문서번호: 세종SJ7-250911-8002

시행일자: 2025. 09. 12

수 신: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 김범석

참 조: 경매2계

제 목: 감정평가회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)감정평가법인 세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 09. 10.자 귀 제 「2025타경101901」 호로 의뢰하신 「망 김인수의 재산상속인 김해옥 외 3명 소유물건 (2025타경101901)」 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 세종SJ7-250911-8002호

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석 귀하

一 金사십오만사천삼백원整 (₩454,300.-)

2025. 09. 10자 귀 제 『 2025타경101901 』 호로 의뢰하신 『 망 김인수의 재산상속인 김해옥 외 3명 소유물건 (2025타경101901) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 $250,000 + (108,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 = ₩313,800$ $313,800 \times 0.7 = ₩219,660$ 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	107,200	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
실공부발급비	2,000	
비기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	123,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩413,000	
부가가치세	₩41,300	
총 계	₩454,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩454,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 의뢰인 혹은 소유자 성함으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

보수기준 심사 필

2025년 09월 12일

(주)감정평가법인 세종 부산울산지사

부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층
TEL. (051)710-5880 FAX. (051)710-5882

[공급자(사업자)등록번호 : 863-85-01668]

