감 정 평 가 서

건 명	파산자 김정수의 파산관재인 김용민 소유물건(2025타경423)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	J2025-032701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

정명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 安 恩 辰 (인)
안 은 진

감정평가액	**삼억일천일백만원정(₩311,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 김정수의 파산관재인 김용민 (2025타경423)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.09

감정평가내용	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	아파트 이	1세대 하 여 백	-	311,000,000
	합 계					₩311,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 해운대구 좌동 해운대상록 아파트 107동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 세실로 7	1331	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 20층 1층 2층 3층 ~ 4층 각층 5층 ~ 20층 각층 지하1층	 469.665 457.920 452.250 446.580 452.610			
1	부산광역시 해운대구 좌동	1331	대		33,486.1			
(1)				(내) 철근콘크리트조 5층 506호 1. 소유권 대지권	59.85 31.329 ------- 33,486.1	59.85 31.329	311,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 89.4648㎡
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**124,400,000**	
						건 물 :	**186,600,000**	
	합 계						**₩311,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 "해송초등학교" 북동측 인근에 위치하는 해운대상록아파트 107동 5층 506호에 대한 부산지방법원 동부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준

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

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.04. 임.

3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2025.04.03.~2025.04.04. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 법령

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 적용 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동류형 물건, 인근 유사 물건, 관련 공부 및 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시길 바람.

2) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래 관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 해운대구 좌동 1331 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 세실로 7		
건물명	해운대상록아파트	**세대수**	1,000세대(총9개동)
용도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	1998년 7월 15일

본건 기호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유 및 공용 면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
1	107동 5층 506호	59.85	29.6148	89.4648	31.329

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[부산광역시 해운대구]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가)	거래시점 (신축년도)
#1	좌동 1331	해운대상록 아파트	104/11/110*	59.85	31.329	320,000,000 (@5,347,000원/㎡)	2025.01.11. (1998년)
#2	좌동 1331	해운대상록 아파트	105/20/200*	59.85	31.329	314,000,000 (@5,246,000원/㎡)	2025.01.07. (1998년)
#3	좌동 1331	해운대상록 아파트	108/14/140*	59.85	31.329	295,000,000 (@4,929,000원/㎡)	2024.12.07. (1998년)
#4	좌동 1331	해운대상록 아파트	104/5/50*	59.85	31.329	310,000,000 (@5,180,000원/㎡)	2024.10.21. (1998년)

▷자료출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교거래사례의 선정

대상물건과 물적·위치적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호(#1)를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

2) 상기 선정된 비교거래사례는 인근지역 내 유사물건의 가격수준과 부합하고, 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산출

적용시점	거래시점		기준시점	
	2025. 01. 11.		2025. 04. 04.	
부산광역시 해운대구 아파트매매가격지수	2024. 11	2024. 12	2025. 01	2025. 02
	83.1	82.8	82.5	82.1
시점수정치 계산	시점수정치 $= \frac{\text{기준시점 아파트매매가격지수('25.02)}^{1)}}{\text{거래시점 아파트매매가격지수('24.12)}^{2)}} = \frac{82.1}{82.8} \fallingdotseq 0.99155$			
	1) 기준시점(2025.04.04.)은 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년02월 지수를 적용함. 2) 거래시점(2025.01.11.)은 2024년12월 지수를 적용함.			

(조사기준월 : 2021년 6월)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

■ 본건 기호(1) / 거래사례 기호(#1)

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성, 교통시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건과 거래사례는 같은 아파트 단지에 소재하여 외부요인 대등함.
건 물 요 인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대상물건과 거래사례는 같은 아파트 단지에 소재하여 건물요인 대등함.
개 별 요 인	층별·향별·위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없음.
개 별 요 인 비 교 치		0.980	

7. 비준가액

본건 기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산정가액 (원)	비준가액 (원)
					대상	사례		
1	320,000,000	1.00	0.99155	0.98	59.85	59.85	310,950,080	311,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준 (전유면적기준)	비고
본건 인근	아파트	5층	@5,000,000원/㎡ ~ @5,300,000원/㎡ 내외	실거래가 조사 등

2. 인근 평가사례

[부산광역시 해운대구]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	기준시점 (신축년도)
가	좌동 1331	해운대상록 아파트	109/20/200*	59.85	31.33	법원 경매	328,000,000 (@5,480,000원/㎡)	2024.05.17. (1998년)
나	좌동 1331	해운대상록 아파트	106/17/170*	59.85	31.33	법원 경매	348,000,000 (@5,815,000원/㎡)	2024.04.22. (1998년)
다	좌동 1331	해운대상록 아파트	107/3/30*	59.85	31.33	법원 경매	300,000,000 (@5,013,000원/㎡)	2024.04.01. (1998년)
라	좌동 1333	해운대대우 1차아파트	106/2/20*	59.95	25.71	법원 경매	344,000,000 (@5,738,000원/㎡)	2023.05.22. (1996년)

▷자료출처 : 협회 감정평가정보

3. 경매 낙찰통계

지역통계		부산광역시		해운대구		좌동	
기간	용도	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	74.08%	1,635	79.27%	199	77.78%	44
6개월 평균	아파트	74.99%	856	77.95%	113	78.67%	28

▷ 평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계/낙찰건수 ▷ 자료출처 : 부동산태인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

본건 기호	대상물건의 동, 층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	107동 5층 506호	59.85	31.329	311,000,000	5,196,000

※ 단가는 백원 단위에서 반올림

2. 결정 의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 인근 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 해운대구 좌동 소재 "해송초등학교" 북동측 인근에 위치하는 해운대 상록아파트 107동 5층 506호로서, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 도시철도 2호선 장산역이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 20층 건물(107동) 내 5층 506호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창 호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스공급설비, 지역난방설비(열병합) 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

사다리형의 완경사지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남서측으로 노폭 약 30미터, 북동측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(에이아이디 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 공동주택용지임.

(9) 공부와의 차이

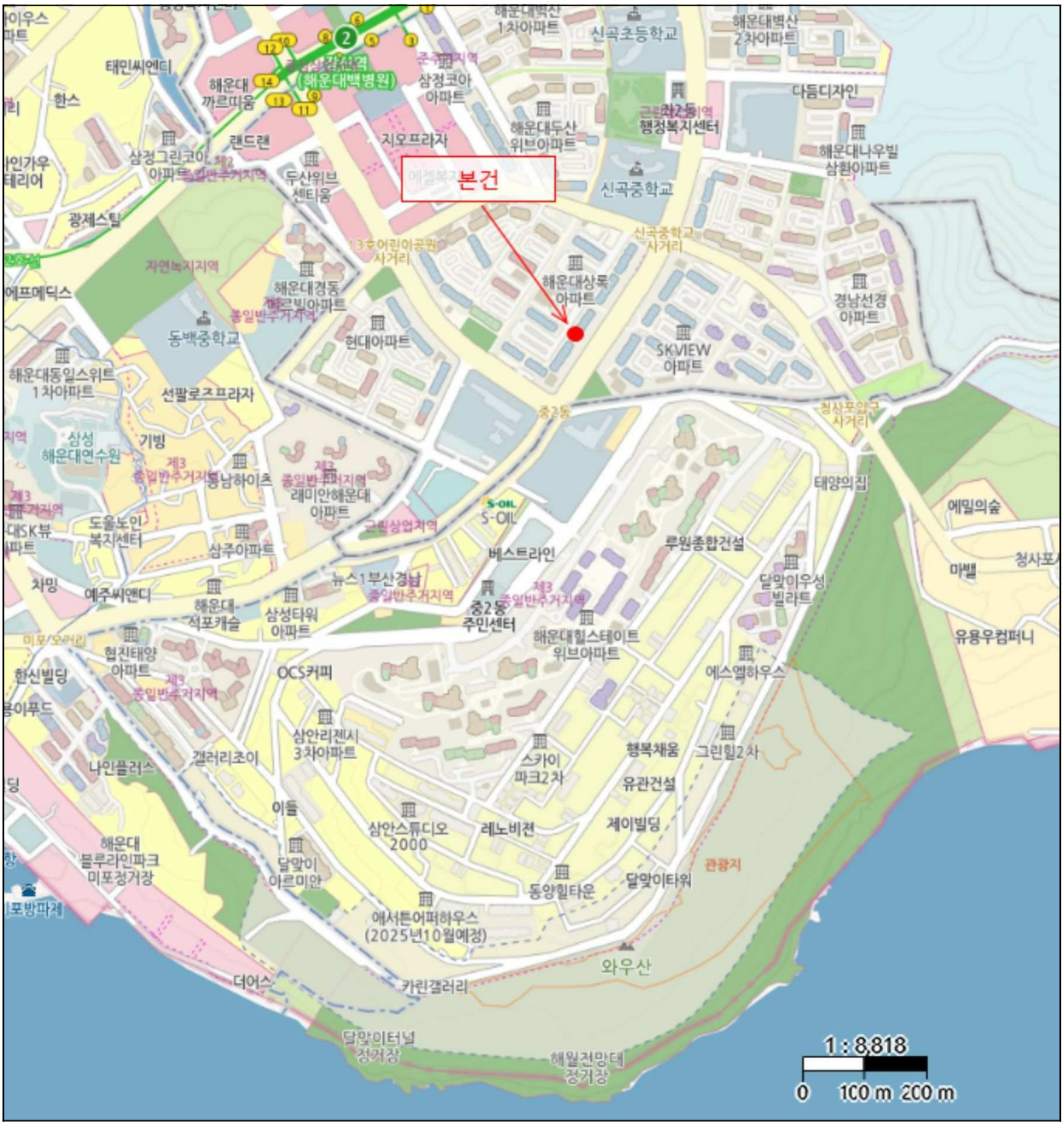
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타상항 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1331 해운대상록아파트 107동 5층 506호



위 치 도

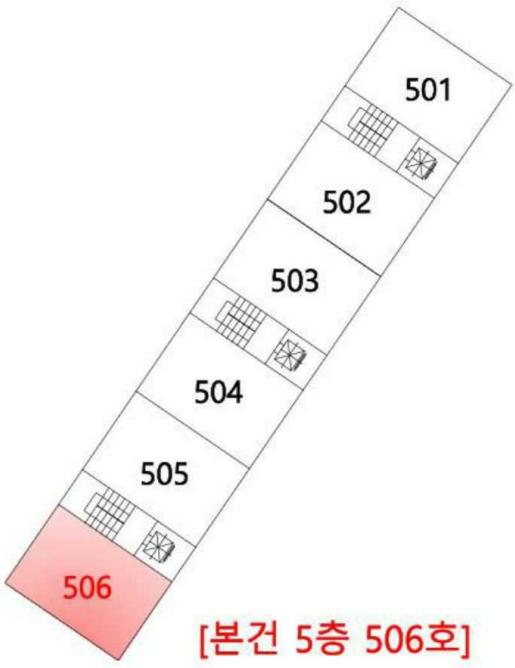
소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1331 해운대상록아파트 107동 5층 506호

호 별 배 치 도

N

S

[해운대상록아파트 107동 5층 호별배치도]



[본건 5층 506호]

[ ]

[ ]

107

[ ]

506

[ ]

5 107 6

[ ]

상록
107
SANGNOK
107

[ ]