감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김백중 소유물건(2025타경4465)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 허민

감정평가서번호 : S25110401



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.

새아침감정평가사사무소

새아침감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 나 린 김나린 (인)

감정평가액	이억일천만원정(₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김백중 (2025타경4465)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.06	2025.11.06	2025.11.12

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 이	아파트	1세대 하	- 여	210,000,000 백
	합 계					₩210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

새아침감정평가서사무소

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 영도구 청학동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 청학남로 48	99-294 신영도 롯데 낙천대 아파트 106동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층				
				1층	396.8239			
				2층~3층(각)	384.5839			
				4층~20층(각)	376.1839			
1	동소	99-294	대	제2종일반주거지역	20,662			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 12층 1201호	84.97	84.97	210,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	20,662x43.1539/20,662	43.1539		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
	합 계						₩210,000,000.-	
			이	하	여	백		

㈜세이집감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '영도구청' 남서측 인근에 위치하는 '신영도롯데낙천대아파트' 제106동 제12층 제1201호에 대한 부산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 11월 06일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 11월 06일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

가. 전체단지 개요

소재지	부산광역시 영도구 청학동 99-294번지 위지상 [도로명 주소] 부산광역시 영도구 청학남로 48		
건물 명칭	신영도롯데낙천대아파트		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	사용승인일자	2005.10.26
규모	0호/0가구/528세대	대지면적	20,662㎡

나. 대상 구분건물 개요

기호	동·층·호	주용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)		공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
				주거	기타			
(1)	106동 12층 1201호	공동주택 (아파트)	84.97	23.4453	32.962	108.4153	141.3773	43.1539

㈜세아감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 검토 및 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

- 현장조사시 폐문부재로 건물 내부의 확인이 곤란하여 관련공부 및 외부 관찰 등에 의거 통상적인 상태 등을 상정하여 감정평가하였는 바, 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

- 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등)와 현황 집합건물의 면적, 구조 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

- 본건은 집합건물로서 관련법규에 의하여 규약으로 달리 정한 경우가 아니라면 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으나 귀 법원의 요청에 의거 토지 및 건물가액의 배분금액을 "감정평가명세표"상 별도 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호로 인하여 일부 *처리함.

㈜새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.
- 거래사례비교법은 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 구하는 감정평가 방법임.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 동규칙 제14조부터 제26조까지 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있으며, 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있음. 다만, 이 경우에도 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.

㈜새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 구분건물의 감정평가방법의 결정

본 구분건물의 평가는 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출근거

가. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

감정평가액 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가격형성요인 비교치

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 유사 부동산의 사례

▪ 부산광역시 영도구

기호	소재지	건물명, 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
①	청학동 99-294	신영도 롯데낙천대아파트 102동 14층 140*호	84.97	43.1539	215,000,000	@2,530,304	2025.05.14 / 2005.10.26
②	청학동 99-294	신영도 롯데낙천대아파트 106동 11층 110*호	84.97	43.1539	210,000,000	@2,471,460	2024.03.15 / 2005.10.26
③	청학동 99-294	신영도 롯데낙천대아파트 103동 1층 10*호	84.97	43.1539	205,000,000	@2,412,616	2024.12.21 / 2005.10.26
④	청학동 99-294	신영도 롯데낙천대아파트 108동 14층 140*호	84.97	43.1539	176,000,000	@2,071,319	2025.01.21 / 2005.10.26

※ 자료출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 아파트와 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 중 비교적 최근에 거래된 <거래사례①>을 비교 거래사례로 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에서 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교사례는 실거래 신고된 것으로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

㈜새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 영도구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.09)	99.4
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.04)	99.9
시점수정치(본건지수/사례지수)	99.4/99.9≒0.99499

마. 가치형성요인의 비교

■ 기호(1) / 비교사례(①)

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장),차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등		
	도심지역 및 상업·업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수	1.00	대등함
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식 등)		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누계		0.980	-

㈜세이림감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교문법(㎡)		산출가격 (원)	적용가격 (원)
					대상	사례		
(1)	215,000,000	1.00	0.99499	0.980	84.97	84.97	209,644,393	210,000,000

3. 참고가격자료

가. 인근지역 유사부동산의 가격수준

대상물건이 소재한 아파트단지 내 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 전유면적당 @2,100,000원/㎡~@2,700,000원/㎡내외로 조사되며, 동, 층, 향 등에 따라 차이가 있음.

나. 평가선례

▪ 부산광역시 영도구

기호	소재지	건물명, 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
Ⓐ	청학동 99-294	신영도 롯데낙천대 아파트 102동 10층 100*호	84.97	43.1539	경매	224,000,000	@2,636,225	2025.06.25
								2005.10.26
Ⓑ	청학동 99-294	신영도 롯데낙천대 아파트 102동 12층 120*호	84.97	43.1539	경매	206,000,000	@2,424,385	2024.06.28
								2005.10.26

※ 자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB

새아침감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	부산광역시 영도구 청학동 99-294	신영도 롯데낙천대아파트 106동 12층 1201호	84.97	43.1539	@2,471,461	210,000,000

2. 감정평가액에 대한 결정의견

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하되, 인근 동 유형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등을 참고하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

㈜새아침감정평가사사무소

S25110401

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 영도구 청학동 소재 '영도구청' 남서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층건(106동)내 12층 1201호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북동하향 경사지내 부정형의 토지로 공동주택 건부지로 이용중임.

㈜세아침감정평가사사무소

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)

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있으며, 단지내 가로망을 통해 외부도로에 접함. 단지내 주차장시설을 갖추고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-12-04), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-10-25)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-01-14)(자비유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없음.

㈜새아침감정평가사사무소

위 치 도

N

소 재 지	부산광역시 영도구 청학동 99-294 신영도롯데낙천대아파트 106동 12층 1201호



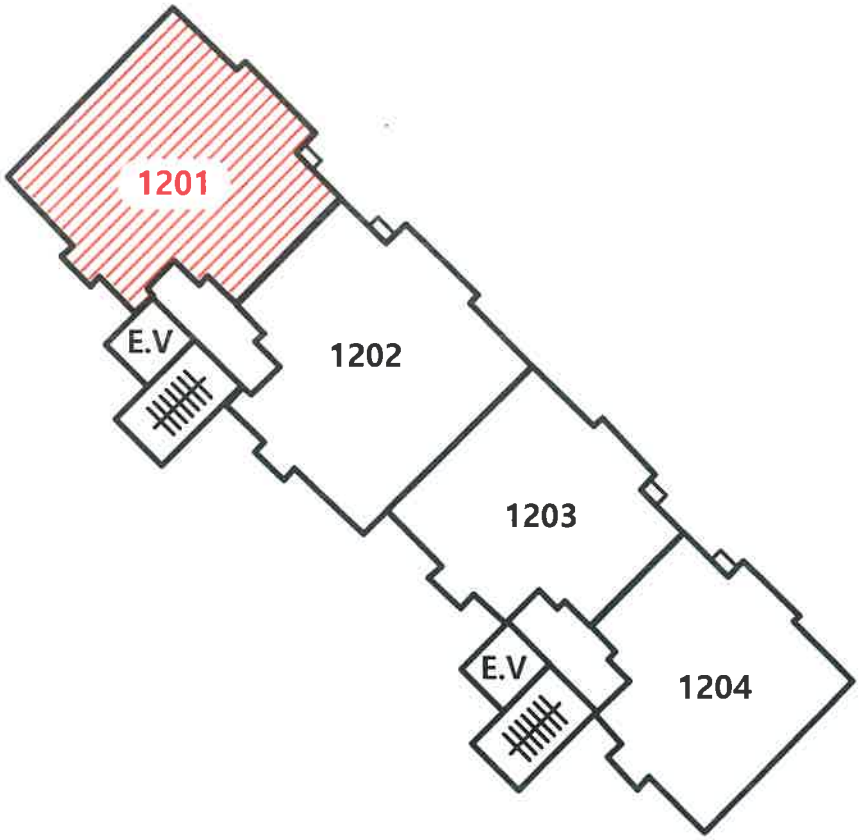
세아침감정평가사사무소

호 별 배 치 도

N

NONE SCALE

신영도 롯데낙천대아파트 106동 12층 1201호 호별배치도



㈜세아감정평가사사무소

사 진 용 지



106동전경



106동 1,2호라인 공동출입구

세아감정평가사사무소

사 진 용 지



12층 1201호 현관

㈜세아침감정평가사사무소