감 정 평 가 서

건 명	망 권복자의 상속인 강문식 외 4명 소유물건(2025타경21766)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
감정서번호	금정250519-6105-01

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.

금정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
목 승 혜

감정평가액	**일억일백만원정(₩101,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 경매12계	
소 유 자 (대상업체명)	망 권복자의 상속인 강문식 외 4명 (2025타경21766)	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
		2025.05.29	2025.05.23 ~ 2025.05.29	2025. 05. 29

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	1개호	아파트 이 하 여 백	1개호	-	101,000,000
	합 계					₩101,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 '중리초등학교' 북서측 인근에 위치하는 절영아파트 215동 1층 102호에 대한 부산지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.29.일자로 함.

4. 감정평가방법

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

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 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 영도구 동삼동 510-11 (도로명주소 : 영도구 중리로 41)				
건물명, 층, 호수	절영아파트 215동 1층 102호				
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	1995.10.20	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	46.27	20.385	66.655	35.329	59,800,000

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
1	동삼동 510-11	절영아파트 216동	1/106	46.27	35.329	102,000	등기부 KAIS	2024.07.04 1995.10.20

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 영도구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.4	100.2	100.0	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	103.0	102.5	102.0	101.7	101.4	101.3	100.9	100.9	100.8	100.8	100.7	100.6
2023년	114.0	112.3	110.7	109.1	108.0	106.9	106.3	105.6	104.6	104.3	103.8	103.3

아파트

지역 :부산광역시 영도구(24.07.04~25.05.29)

거래시점 : 2024.07.04, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.29, 2025년04월 지수를 적용 함

2024.07.04 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 101.3

2025.05.29 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9

시점수정치 : 99.9/101.3≒0.98618

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사례	대상	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지로 외부요인 대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일 단지로 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			1.000	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
102,000,000	1.00	0.98618	1.000	46.27 /46.27	100,590,360	101,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 방매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 2,180,000 (원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적단가(원/㎡)	거래시점
동삼동 510-11	절영아파트 216동	8/806	46.27	35.329	110,000,000 @2,377,350	2025.04.12
동삼동 510-11	절영아파트 215동	7/705	46.27	35.329	110,000,000 @2,377,350	2025.03.13
동삼동 510-11	절영아파트 215동	4/404	46.27	35.329	105,000,000 @2,269,288	2025.03.08
동삼동 510-11	절영아파트 215동	10/1009	46.27	35.329	107,000,000 @2,312,513	2025.01.25
동삼동 510-11	절영아파트 216동	19/1908	46.27	35.329	128,000,000 @2,766,371	2024.09.30
동삼동 510-11	절영아파트 216동	20/2005	46.27	35.329	122,000,000 @2,636,697	2024.08.22
동삼동 510-11	절영아파트 215동	6/601	46.27	35.329	108,000,000 @2,636,697	2024.07.13
동삼동 510-11	절영아파트 215동	1/106	46.27	35.329	102,000,000 @2,204,452	2024.07.04

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (낙찰가) (낙찰가율%)	기준시점 (낙찰일)
동삼동 510-11	절영아파트 217동	14/1407	46.27	35.33	경매	134,000,000 -	2024.11.14 -
동삼동 510-11	절영아파트 215동	13/1304	46.27	35.33	경매	123,000,000 -	2024.09.10 -
동삼동 510-11	절영아파트 215동	20/2006	46.27	35.33	경매	130,000,000 -	2024.08.29 -
동삼동 680-12	에덴금호타운 101동	2/202	83.52	25.6	경매	163,000,000 (115,718,900) (71%)	2024.06.10 (2025.03.26)
동삼동 1191	비룡벨로 스텔라	8/801	73.22	53.27	경매	228,000,000 (153,888,888) (67%)	2024.03.11 (2025.03.19)
동삼동 1123	동삼그린힐 401동	7/709	20.65 (1/2)	18.5 (1/2)	경매	45,000,000 (41,750,000) (93%)	2024.06.10 (2025.03.26)

4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	영도구		동삼동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	79.77%	60.09%	60	55.38%	44
6개월 평균	77.15%	59.59%	15	59.97%	11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 101,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 동삼동	510-11	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층				
	절영아파트 215동			지하 1층 2층	448.50 564.36 547.92			
	[도로명주소] 부산광역시 영도구 중리로 41			/ 20층	/ 547.92			
1	"	510-2	대		30,061.8			
2	"	510-11	대		18,793.9			
				(내) 철근콘크리트조철근 1층 102호	46.27	46.27	101,000,000	비준가액
					35,329			
				1,2 소유권 대지권	48,855.7x---- 48,855,700	35.329		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	50,500,000	
						건 물 :	50,500,000	
	합 계						**₩101,000,000.-**	
			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 영도구 동삼동 소재 '중리초등학교' 북서측 인근에 위치하는 절영아파트 215동 1층 102호로서, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 도서관, 공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 건물 내 1층 102호로서(사용승인일:1995.10.20),

외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내 벽 : 벽지도배 등 마감,
창 호 : 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 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)

부정형의 토지로 공동주택(아파트) 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측, 동측 및 북동측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접하며, 단지내 가로망 확보되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1.(510-2번지): 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(동삼2택지개발지구), 중로 2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2017-09-06)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2024 -05-10) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보 호구역(영도제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
2.(510-11번지): 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(동삼2택지개발지구), 중로 2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2024-05-10)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대 보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

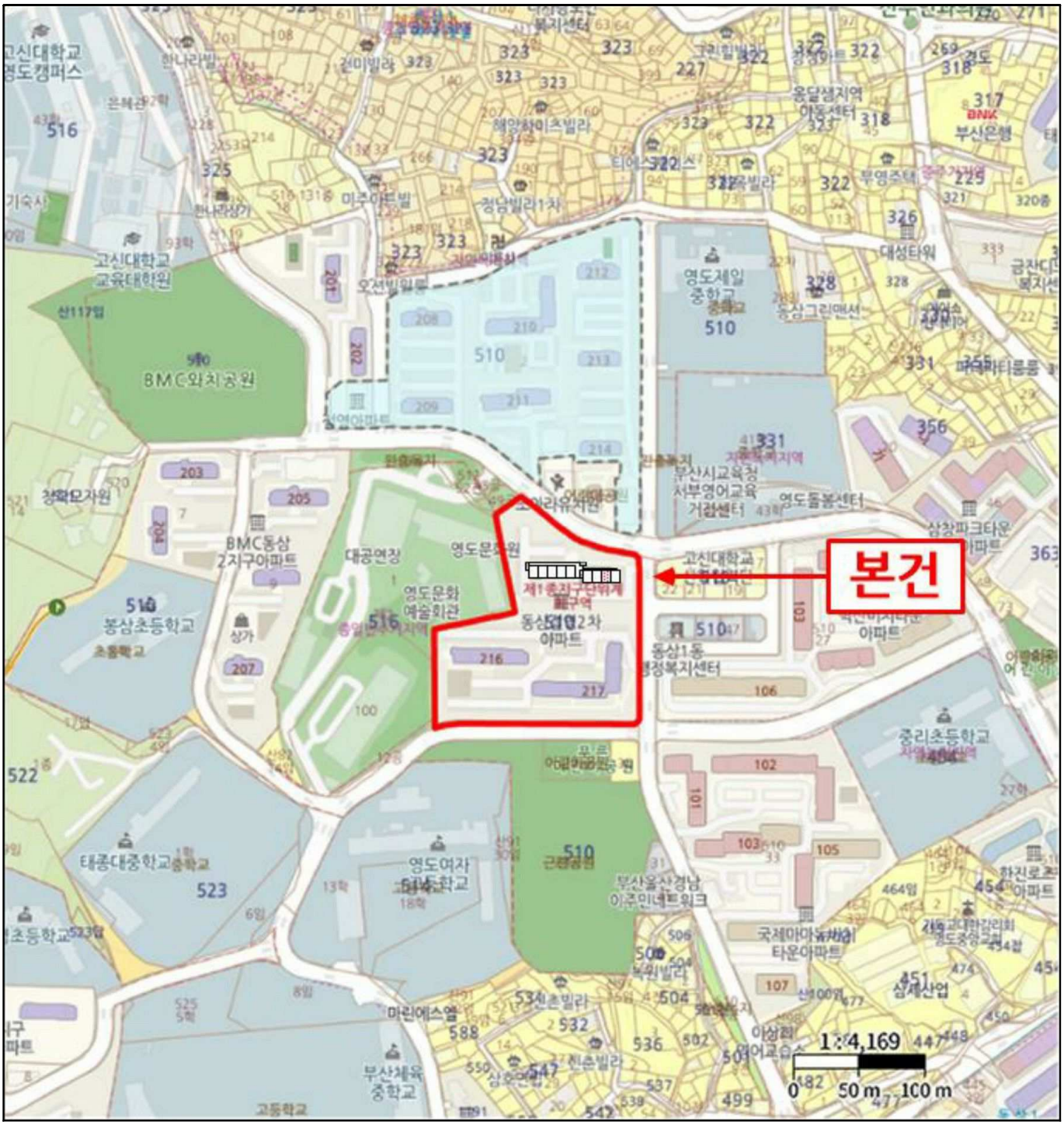
업음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,
기타 : 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 영도구 동삼동 510-11 절영아파트 215동 1층 102호

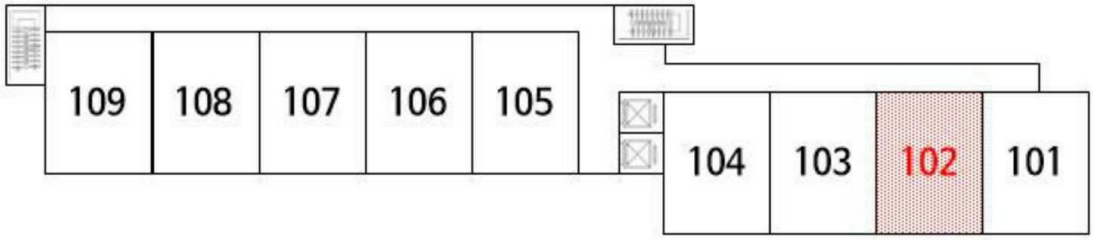


건 물 개 황 도



[절영아파트 215동 1층 호별배치도]

Non - scale




HEUNG
215

- ( )



- ( )






102

