감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박 옥 선 소유물건(2025타경21816)

의　뢰　인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: 한신(사)25-0418-11



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 정 강

감정평가액	일억일천오백만원정(₩115,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박 옥 선 (2025타경21816)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.28

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	115,000,000 백
	합 계					₩115,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 전포동 소재 부산진여자중학교 북동측 인근에 위치한 시영아파트(현지호칭: 전포아파트) 7동 4층 406호로서 감정평가의 목적은 경매임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호와 제5조 제1항에 의거 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지지분은 불가분의 관계이고 일반적인 거래관행도 건물의 전유부분과 토지지분이 일체로 거래되는 부동산이나 귀 법원의 요청에 의거 건물가격과 토지지분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본건의 조사기간은 2025. 4. 22. ~ 2025. 4. 23.로서 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 4. 23.을 기준시점으로 하였음.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2025년 4월 22일, 23일에 실지조사를 실시하였음.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 전포동 326 외 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 진남로 336		
건물명, 층, 호수	시영아파트 7동 4층 406호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1978. 9. 7.
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	40.10	5.29	49.8275

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례의 선정

같은 □□아파트 내 최근에 거래된 사례 중 비교적 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례 #2>를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
#1	전포동 ○○○	시영아파트 7호동	2/202	40.1	49.8275	127,000	KAIS	'24.10.24.
#2	전포동 ○○○	시영아파트 3호동	2/201	40.1	49.8275	114,000	KAIS	'25.02.07.
#3	전포동 ○○○	시영아파트 8호동	3/303	40.1	49.8275	125,000	KAIS	'24.06.25.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

1) 한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점추정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

-월별 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수

(기준월:2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	82.33	82.28	82.03									

2) 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025년01월) 가격지수	82.33
대상물건의 기준시점(2025년03월) 가격지수	82.03
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	82.03/82.33≒ 0.9964

6. 가치형성요인비교

(1)개별요인 비교항목

조 건	항 목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등, 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 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

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)개별요인 비교치 산정

사례 대비 대상부동산은 대중교통의 편의성 등 단지 내·외부요인에서 대등하고, 개별적 요인 중 층별효용에서 열세하여 본건은 열세함. (비교치 0.98)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망,풍치,경관 등)	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 제반 단지외부요인은 대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식) 주차의 편리성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 제반 단지내부요인은 대등함.
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.98	거래사례와 위치별 효용에서 대등, 층별효용에서 사례는 5층중 2층, 대상은 5층중 4층으로 층별 효용에서 열세하여 개별적 요인은 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
	누계	0.98		1.00× 1.00× 0.98 × 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액
1	114,000,000	1.00	0.9964	0.98	40.1/40.1	111,317,000

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	호가수준은 ₩115,000,000원 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	가격시점 / 사용승인일
전포동 ○○○	시영아파트 7동	2/206	40.1	49.8275	시가참고	161,000	'23.03.02. / '78.09.07.
전포동 ○○○	시영아파트 6동	4/410	40.1	49.8275	경매	180,000	'22.07.27. / '78.09.07.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

최근 본건 아파트 가격동향은 약보합세로 탐문조사되며, 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준 및 최근 부동산동향 등)과 비교하면 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)이 다소 낮은 것으로 판단되므로 비준가액보다 상향 조정하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : ₩115,000,000원

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	전포동 326 외	전포아파트 7동	4층 406호	40.10	49.8275	115,000,000

3. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

.

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 부산진구 진남로 336	7동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층- 5층	각 453.88			(전포동, 시영아파트)
1	부산광역시 부산진구 전포동	326	대		20,026			
2	동소	325-61	대		177			
3	동소	326-7	대		61			
4	동소	326-8	대		22			
5	동소	326-9	대		194			
				(내)				
1				철근콘크리트조 4층406호	40.10	40.1	115,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 45.39㎡ (공용면적 포함)
				1,3,4,5. 소유권 대지권	49,385 20,303,000	49.385		
				2. 소유권 대지권	4,425 1,770,000	0.4425		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	80,500,000	
						건 물 :	34,500,000	
	합 계						₩115,000,000.-	
			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 부산진구 전포동 소재 부산진여자중학교 북동측 인근에 위치한 시영아파트(현지호칭: 전포아파트) 7동 4층 406호이며, 주위는 동측에 임야, 그외 근린상가, 단독주택, 소규모 공동주택으로 이루어져 있어 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

차량출입 가능하며, 마을버스 및 시내버스 정류소가 단지 입구에 있어 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 내 4층 406호로서,
· 외벽 : 시멘몰탈 위 페인팅,
· 내벽, 창호는 이해관계인의 부재로 조사치 못하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인을 요함.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 화재경보기, 도시가스 공급에 의한 개별난방설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필 일단의 부정형 토지로 서하향 경사지에 단지 조성되어 아파트 부지로 이용중임.

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

서측으로 4차선 포장 간선도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 상대보호구역(2025-02-12), 도시관리계획 입안중

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

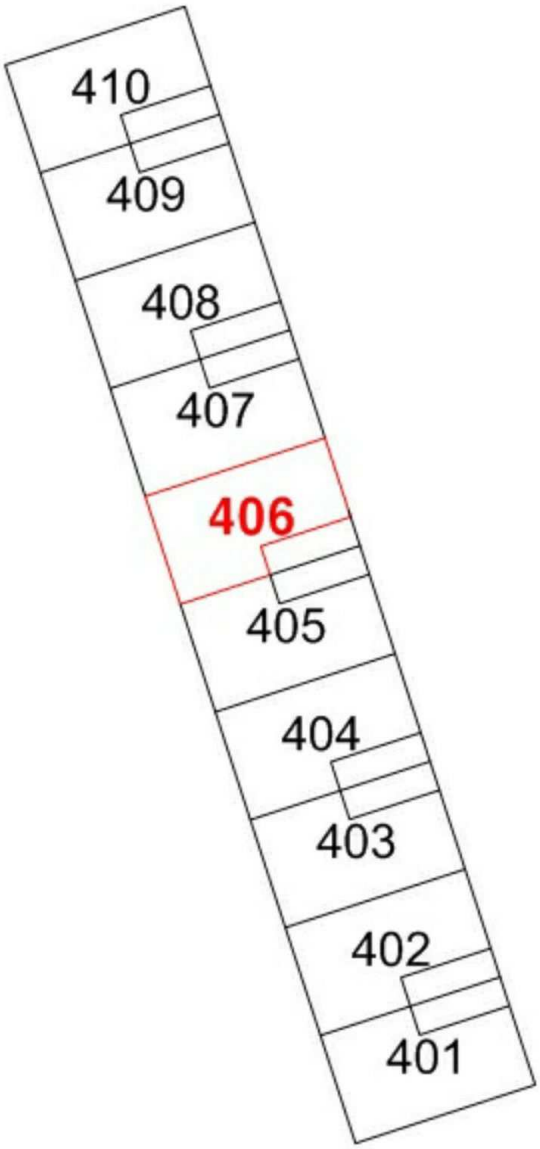
○임대관계는 미상이며, 남서향, 계단식으로 지상에 주차장시설 되어있음.
○본건 대지권은 3,4,5. 지분을 포함하여(토지대장 확인함.) 사정, 평가하였음.
○본건은 관리사무소에 의하면 관리비 100여 만원(3월말 기준)이 미납된 것으로 탐문조사됨.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 전포동 326 외 시영아파트 7동 4층 406호



호 별 배 치 도



시영아파트(현지호칭:전포아파트)
7동 4층

