감 정 평 가 서

건 명	최명식 소유물건(2025타경22268)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	CT2507-03

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.

센텀감정평가사사무소

CENTUM APPRAISAL

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 은 진 장 은 진

감정평가액	이억일천구백만원정(₩219,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최명식 (2025타경22268)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.15	2025.07.14 ~ 2025.07.15	2025.07.15

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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	219,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩219,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
유 소 희 劉燒熹 (인)

CENTUM APPRAISAL

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 개금동	455	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 27층				
	신개금 엘지아파트 제207동			지하1층 1층 2층 3층~5층 각 6층~27층 각	429.24 474.60 462.0 459.48 452.76			
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양대로 300번길 20							
1	부산광역시 부산진구 개금동	455	대		57,767			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제2층 제201호	59.99	59.99	219,000,000	비준가액 (집합건축물
				1.소유권 ----------	23.11 -----	23.11		대장상 공용부분
				대지권	57,767			포함면적 : 97.993㎡)
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	87,600,000	
						건 물 :	131,400,000	
	합 계						₩219,000,000.-	
			이	하	여	백		

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 개금동 소재 "개림중학교" 남측 인근에 위치하는 신개금엘지아파트 제207동 제2층 제201호에 대한 부산지방법원의 부동산 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

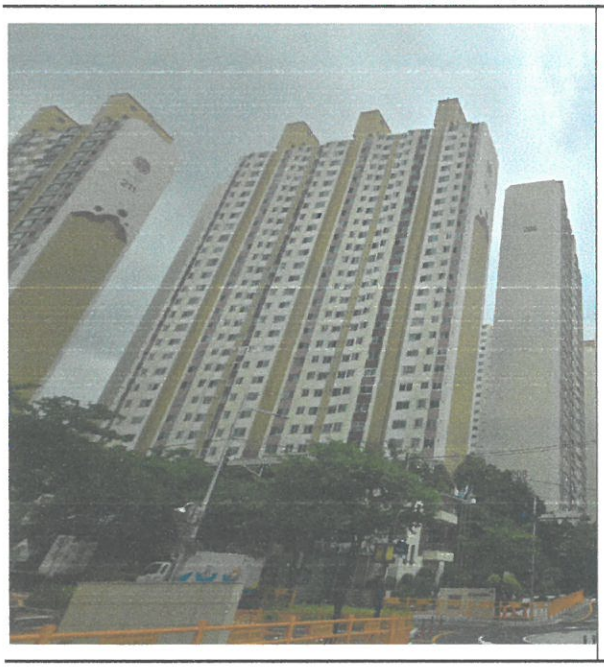
본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 15일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 07월 14일 및 15일에 각각 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요



소재지 건물명, 층,호	부산광역시 부산진구 개금동 455 신개금엘지아파트 제207동 제2층 제201호	
도로명주소	부산진구 백양대로300번길 20	
용 도	아파트	
사용승인	1998.11.02	
건물구조	철근콘크리트조 평슬래브지붕	
건물규모	지하1층/지상27층	
면 적(㎡)	전 유	59.99
	공 유	38.003
	전 체	97.993
	대지권	23.11

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기타 참고사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

II. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 최근 거래사례는 없음.

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 부산진구)

기호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	개금동 455	신개금엘지아파트 제205동 제1층 제104호	아파트	59.99	23.11	219,000,000 (3,650,608)	2025.05.10. (1998.11.02.)
B	개금동 455	신개금엘지아파트 제206동 제2층 제204호	아파트	60	23.11	210,000,000 (3,500,000)	2025.04.12. (1998.11.02.)
C	개금동 455	신개금엘지아파트 제205동 제4층 제402호	아파트	60	23.11	220,000,000 (3,666,666)	2024.12.21. (1998.11.02.)
D	개금동 455	신개금엘지아파트 제205동 제4층 제403호	아파트	59.99	23.11	220,000,000 (3,667,277)	2024.11.09. (1998.11.02.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 A>를 선정함.

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 시점수정

1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 " 부산광역시 아파트 매매가격지수 "를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 =100)

결 정		산출근거			
부산광역시 중부산권 (부산진구)	-0.201%	매매가격 지수	거래시점 당시 지수	2025.04	99.7
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.5
		산 식	(99.5 - 99.7) / 99.7		

매매가격지수 (2021. 06 = 100)												
2024년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	103.4	103.0	102.7	102.4	102.2	101.8	101.7	101.4	101.3	101.1	101.0	100.7
2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	100.4	100.3	100.0	99.7	99.5	-	-	-	-	-	-	-

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.99799)

CENTUM APPRAISAL

(6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 단지내에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건은 거래사례 대비 유사한 동에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대체로 대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	3,650,608	1.00	0.99799	1.000	3,643,270	59.99	218,559,767	219,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

CENTUM APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @3,500,0000원 ~ @3,800,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건에 대한 최근 거래사례는 없음.

3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 부산진구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	개금동 455 신개금엘지아파트 제209동 제9층 제901호	아파트	84.99	32.74	323,000,000 (@3,800,447)	2024.01.10. (1998.11.02.)	법원 경매

CENTUM APPRAISAL

4. 경매낙찰가율 (2024.07.16. ~ 2025.07.15.)

구분		부산			부산진구			개금동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	79.00%	77.15%	1,348	76.33%	74.79%	129	81.50%	79.07%	16
6개월 평균	아파트	78.34%	76.71%	692	76.27%	75.68%	71	78.47%	77.50%	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	부산광역시 부산진구 개금동 455 신개금엘지아파트 제207동 제2층 제201호	59.99	23.11	219,000,000	-
합 계				₩219,000,000.-	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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

부산광역시 부산진구 개금동 소재 "개림중학교" 남측 인근에 위치하는 신개금엘지아파트 제207동 제2층 제201호로서, 주위는 대단위 아파트단지 및 단지내상가, 단독주택, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도2호선"개금역"이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층, 지상27층건 [제207동] 내 제2층 제201호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창호 : 샤시창 구조임

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향 완경사지대 내 조성된 부정형의 토지로서, 아파트 및 상가부지로 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

단지내 가로망 정비되어 있으며, 주차장시설 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 철도(2014-06-05)(부전마산 복선전철)(저촉) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-02-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-07-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 455, 신개금엘지아파트 제207동 제2층 제201호



상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 개금동 455, 신개금엘지아파트 제207동 제2층 제201호



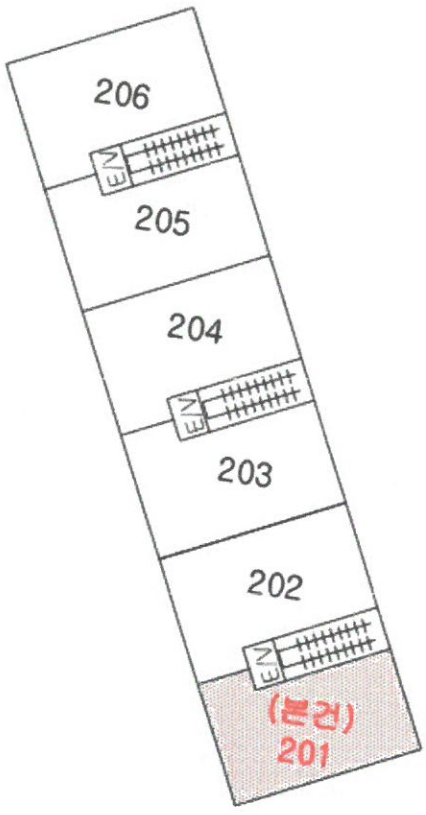
호 별 배 치 도

N

S

<None Scale>

신개금엘지아파트 제207동 제2층 호별배치도



사 진 용 지



주위전경

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



공동출입문 (207동 1,2호라인)



본건대문