감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	설진석 외 2명 소유물건(2025타경22269)
의 뢰	인:	부산지방법원 사법보좌관 최신호
감정평가서번호:		S2025-0813-1



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.

샛별감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 효 석

감정평가액	**일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 최신호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	설진석 외 2명 (2025타경22269)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.14	2025.08.14	2025.08.18

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	176,000,000 백
	합 계					₩176,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 연지동에 소재하는 '연지초등학교'의 북동측 인근에 위치하는 연지2차청구아파트 103동 16층 1602호에 대한 부산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 결정의 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월14일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025.08.14일자에 실지조사(공부조사, 현장조사)를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가방법

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

3. 그 밖의 사항

1) 본건은 “집합건물의소유및관리에관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 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 부산진구 연지동 23-17 [도로명주소: 부산광역시 부산진구 동평로291번길 30-17]			
건물명,동,층,호수	연지2차청구아파트 103동 16층 1602호			
건물용도	공동주택(아파트)		사용승인일	2002.09.05
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.895	41.2599	21.3634	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료의 출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(전유면적당 단가)	거래시점 사용승인일
가	부산진구 연지동 23-17	연지2차청구아파트 103동	25/2502호	59.895	179,500,000 (@2,996,911원/㎡)	2024.11.16 2002.09.05
나	부산진구 연지동 23-17	연지2차청구아파트 103동	18/1807호	59.895	180,000,000 (@3,005,259원/㎡)	2025.06.26 2002.09.05
다	부산진구 연지동 23-17	연지2차청구아파트 103동	24/2403호	59.895	165,000,000 (@2,754,820원/㎡)	2024.11.02 2002.09.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

최근 거래사례이며 본건과 동일한 단지 내 유사 부동산으로서 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 대표성이 있는 <사례 가>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	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	100.4	100.3	100.0	99.7	99.5	99.2						

- 시점 수정치 산정

▶ <사례 가>의 매매 당시 가격지수 : 101.1 (2024.10)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.2 (2025.06)

▶ 시점 수정치 : 99.2/101.1≒0.98121

거래시점 : 2024.11.16. 2024년10월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.08.14, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년06월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	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	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별 효용	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.00	1.000	1.00× 1.00× 1.00× 1.00

7. 대상 호의 비준가격

기호	거래단가 (전유면적 당)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가	면적	비준가격
1	2,996,911	1.00	0.98121	1.000	2,940,599	59.895	176,127,177

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 및 인근 유사부동산의 가격수준	본건과 유사부동산의 거래가격은 전유면적 당 @2,700,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡ 수준임

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(단가/전유㎡)	기준시점 사용승인일
ㄱ	연지동 23-17	연지2차청구아파트 102동	21/2112호	84.72	법원경매	261,000,000 (3,080,737원/㎡)	2025.04.17 2002.09.05

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 176,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 거래관행 등을 참작하여 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 부산진구 연지동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 동평로291번길 30-17	23-17 연지2차 청구 아파트 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 25층 지하1층 1층 2층~9층 10층~15층 16층~17층 18층~21층 22층 23층~25층	 551.004 637.824 각층 629.994 각층 563.199 각층 491.304 각층 419.409 354.864 각층 289.685			
1	부산광역시 부산진구 연지동	23-17	대	 (내) 철근콘크리트조 16층1602호	15,122 59.895	59.895	176,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	213,634 --------- 151,220,000	21.3634		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	70,400,000	
						건 물 :	105,600,000	
	합 계						₩176,000,000.-	
			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 연지동에 소재하는 연지초등학교의 북동측 인근에 위치하는 연지2차청구아파트 103동 16층 1602호로서 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 25층 건물 내 16층 1602호로서
외벽: 몰탈위 페인팅
창호; 새시 창호

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 소화전, 화재경보시설, 승강기, 도시가스에 의한 개별 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체 지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로 공동주택(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

단지 내 가로망 정비되어 있고 주차시설 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역(2024-02-07), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(자세한 사항은 문화체육과로 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 23-17 연지2차청구아파트 103동 16층 1602호



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 23-17 연지2차청구아파트 103동 16층 1602호

<연지2차청구아파트 103동 16층 호별배치도>

None Scale





