감 정 평 가 서

건 명	김도영 소유물건 (2025타경22759)
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민
감정서번호	산하늘250926-068

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.

산하늘감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 동 진

감정평가액	칠억구백만원정(₩709,000,000.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 경매8계		
소 유 자 (대상업체명)	김도영 (2025타경22759)	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
		2025.09.29	2025.09.26 ~ 2025.09.29		2025.09.29

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 이	아파트	1개호 하	- 여	709,000,000 백
	합 계					₩709,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 연지동에 소재하는 연지자이2차아파트 207동 23층 2301호에 대한 경매 목적의 감정평가이며「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련 법령에 근거하여 평가하였습니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 실거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 본건 구분건물의 시산가액은 인근지역내 동류 및 유사형 구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정 및 제반 입지조건, 주위환경, 접근성, 층별·위치별 효용성, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건은 2025.09.29.실지조사하였으며「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025.09.29.을 기준시점으로 하였습니다.

5. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 상에 기재하였으며 배분비율은 '공동주택 토지건물 배분비율표'상의 배분비율을 기준으로 하되 대상 부동산의 현황, 인근 지가 수준, 건축비 수준 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상 물건의 개요

명칭/용도	연지자이2차아파트 207동 23층 2301호/아파트		
소재지	부산광역시 부산진구 연지동 406외 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 초연로 11		
단지의 규모	13개동 1,011개호(Npay부동산)	사용승인일	2011.12.12.
본건 전체 면적(㎡)	150㎡형(Npay부동산)		
본건 전유 면적(㎡)	117.6162	소유권대지권 면적(㎡)	61.0453

2. 사례의 선정

기호	건물명	소재지	층수	전유면적(㎡)	가격(원)	거래일자	건축년도
A	연지자이2차아파트	연지동 406외	6층	117.6162	649,000,000	2024.10.01.	2011년

* 본건 인근에 소재하며, 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례 중 본건 감정평가액을 결정하는데 가장 적정하다고 판단되는 상기 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

시점수정의 방법에는 감정원 유형별매매가격지수, 지가변동율, 생산자물가상승율, 국토해양부 실거래가격지수, KB부동산의 유형별매매가격지수 등이 있으나 본건의 시점수정에 가장 적합하다고 인정되는 감정원 유형별매매가격지수를 기준으로 시점수정을 하였습니다.

기호	지수(거래시점)	지수(가격시점)	시점수정치	비고
1	101.3 (2024.09월)	98.8 (2025.08월)	0.97532	부산진구 아파트

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지·상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성 등
개별적요인, 기타요인	층별, 향별, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에의 소음, 기타 가치형성에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	외부요인	건물요인	개별적요인, 기타요인	비교치
1	대등합니다. (1.00)	대등합니다. (1.00)	층별효용, 조망에서 본건이 우세합니다.(1.12)	1.12

6. 시산가격

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건 면적 (㎡)	사례 면적 (㎡)	시산가격(원)
1	649,000,000	1.00	0.97532	1.12	117.6162	117.6162	708,940,602

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 실거래 사례

기호	건물명	소재지	층수	전유면적(㎡)	가격(천원)	계약연월	건축년도
1	연지자이2차아파트	동소	22층	117.6162	600,000	2025.07.	2011년
2	연지자이2차아파트	동소	11층	117.6162	720,000	2023.08.	2011년
3	연지자이2차아파트(미등기)	동소	16층	117.6162	620,000	2025.09.	2011년

2. 평가 선례

기호	건물명	소재지	층수	전유면적(㎡)	가격(천원)	가격시점	평가목적
1	연지자이2차아파트	동소	4층	127.2525	677,000	2025.06.02.	경매
2	연지자이2차아파트	동소	11층	127.2525	716,000	2025.03.07.	경매

3. Npay부동산 시세수준

150㎡형: ₩630,000,000.~₩710,000,000.-

Ⅳ. 감정평가액 결정

1.결정의견

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 인근지역내 유사부동산의 시세수준 및 가격동향 등을 종합적으로 참작하여 본건의 감정평가액을 결정하였습니다.

2.감정평가액:

기호	건물명	소재지	동·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액
1	연지자이2차아파트	동소	207동 2301호	117.6162	61.0453	₩709,000,000

구분건물감정평가명세표

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	406, 407, 408, 409, 410	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 23층				[도로명 주소] 부산진구 초연로 11
	연지자이2차 아파트 207동			1층 2층 3층~23층 각층	578.1833 555.7757 540.4652			
1	동소 연지동	406	대		45,313.9			
2	"	407	도로		399.6			
3	"	408	도로		182.3			
4	"	409	도로		550			
5	"	410	도로		448.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 23층 2301호	117.6162	117.6162	709,000,000	비준가격
				1~5.소유권 (대지권)	61.0453 ------- 46,894.7	61.0453		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	212,700,000	
						건 물 :	496,300,000	
	합 계						**₩709,000,000.-**	
			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 연지동 소재 연지초등학교 서측 인근에 위치하는 연지자이 2차아파트 207동 2301호로서 주변은 중대형 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 도로변으로 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통 사정은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 23층 건물 중 23층이며,
- 외벽: 몰탈위 페인팅 등.
- 내벽: 벽지, 타일 마감 등.
- 창호: 새시창호.

(4) 이용상태

아파트 입니다.

(5) 설비내역

급수 및 배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 공동현관문, 도시가스 공급설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지이며 공동주택의 부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

용도지역은 제3종일반주거지역 입니다.

(9) 공부와의 차이

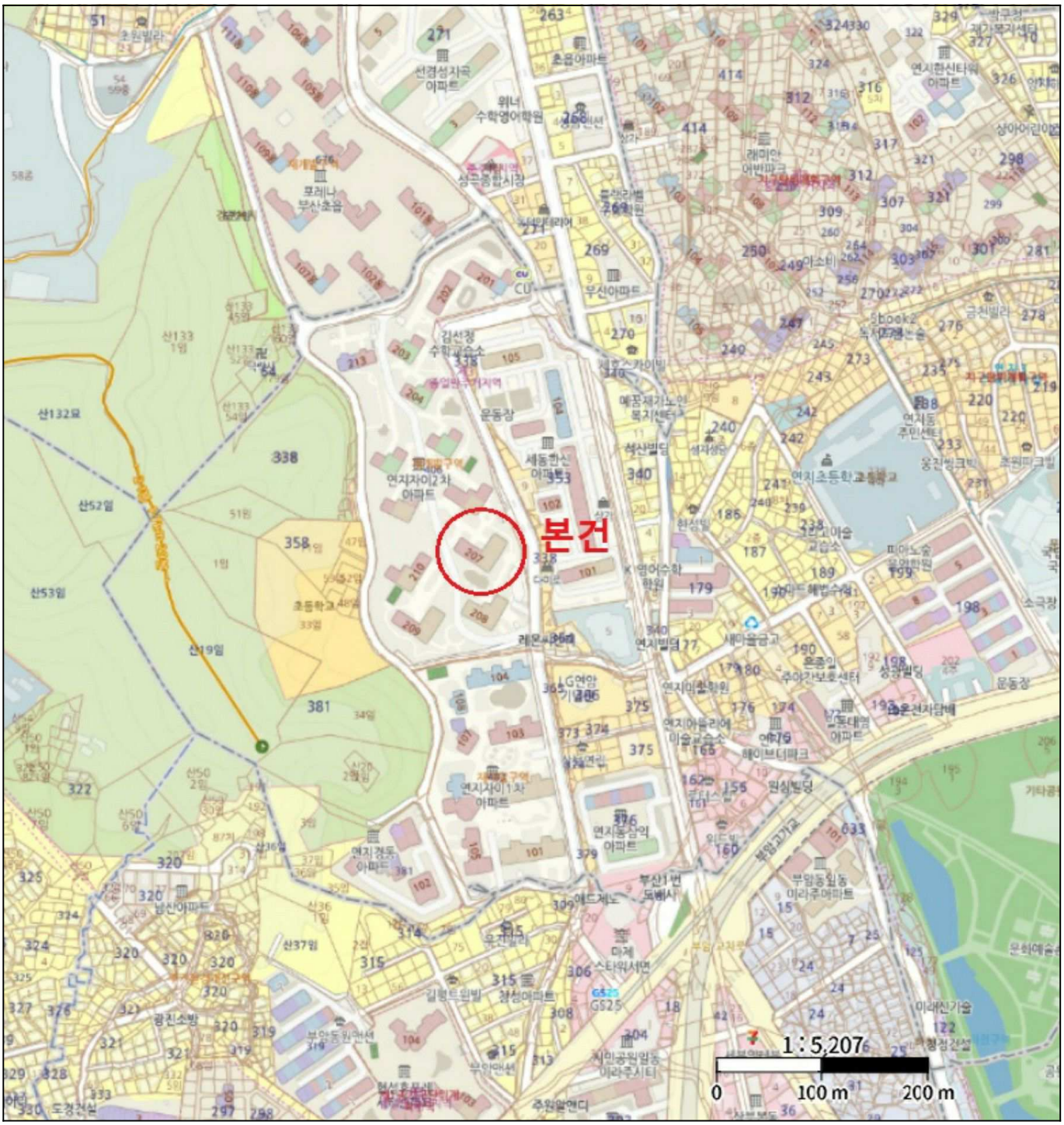
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.임대관계: 미상입니다.
나.기타: 없습니다.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 406외 연지자이2차아파트 207동 23층 2301호



배 치 도

소 재 지	연지자이2차아파트 207동 23층 호별배치도






2301
EVENT
34.9
49.9