감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	주식회사 니니야리츠 소유물건(2026타경10640)
의 뢰 인:	부산지방법원 사법보좌관 박진곤
감정평가서번호:	경동2604-107

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.

경동감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

전 태 일

감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 니니야리츠 (2026타경10640)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.30	2026.04.30 ~ 2026.04.30	2026.05.06

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	1 이	아파트	1 하	- 여	151,000,000 백
	합 계					₩151,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 당감동 개성고등학교 북서측 인근에 위치하는 백양푸른채 아파트 308동 5층 501호로 부산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 본건은 구분건물로서 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 04월 30일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은 2026년 04월 30일임.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 대지사용권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(대지사용권)를 일체로 하여 가격이 형성되므로 건물(구분소유권)과 토지(대지사용권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표상에 병기하였음.

나. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 내부 확인이 어려워 인근 유사물건 및 관련공부와 외관조사 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바람.

다. 본건의 임대관계는 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	부산광역시 부산진구 당감동 794 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양산로53번길 62			
건물명	백양푸른채 308동 5층 501호			
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일	1999.11.27
구 분	전유면적(㎡)	공유면적(㎡) (주차장면적제외)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	59.91	25.7934	85.7034	38.20

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

3. 거래사례 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명 (용도)	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래가액 전유단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1 선정	당감동 794	백양푸른채 (아파트)	304/20 /20**	59.89	155,000,000 2,588,078	2026.03.27	1999.11.27
#2	당감동 794	백양푸른채 (아파트)	303/21 /21**	59.91	145,000,000 2,420,297	2025..12.26	1999.11.27
#2	당감동 794	백양푸른채 (아파트)	301/12 /12**	59.91	147,500,000 2,462,026	2025.09.25	1999.11.27

나. 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 가치형성요인의 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 (#1) 을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

본건 거래에 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (사정보정치 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사, 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 중부산권(부산진구) 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않았으므로 발표된 시점까지의 가격지수로 산정하였음.

나. 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사래의 거래시점 (2026년 03월27일) 가격지수	100.0
대상물건의 기준시점 (2026년 04월 30일) 가격지수	100.1
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.1/100.0=1.00100

※ 거래시점 : 2026년 02월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2026년 03월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일한 아파트단지이므로 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일한 아파트단지이므로 외부요인 대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 비교사례 대비 위치별 효용도,층별 효용도 등 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	0.970	-

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원) / 적용가격(원)
1	155,000,000	1.000	1.00100	0.970	59.91 / 59.89	150,550,608 / 151,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비 고
본건 인근	-	유사 물건	2,200,000~2,600,000원/㎡ 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
a	당감동 794	백양푸른채 (아파트)	313/10/10**	59.91	126,000,000 / 2,103,155	법원 경매	2025.12.15 / 1999.11.27
b	당감동 794	백양푸른채 (아파트)	309/7/7**	59.91	150,000,000 / 2,503,756	법원 경매	2025.01.10 / 1999.11.27

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고 가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	당감동 794	백양푸른채 (아파트)	308/5 /501	59.91	38.20	151,000,000

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 당감동 [도로명주소]	794 백양 푸른채 308동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층				
				1층	292.182			
				2층~21층	각층 287.352			
				22층~24층	각층 226.623			
				25층	165.894			
				지하1층	167.999			
				지하2층	291			
(1)	동소	794	대		41,687			
1				(내) 철근콘크리트조 5층 501호	59.91	59.91	151,000,000	비준가격
				(1)소유권 /대지권	3,820 _____ 4,168,700	38.2		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	75,500,000	
						건 물 :	75,500,000	
	합 계						**₩151,000,000.-**	
			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 당감동 개성고등학교 북서측 인근에 위치하는 백양푸른채아파트 308동 5층 501호로 주위는 임야 하단부에 조성된 아파트단지 및 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 주택지대임.

(2) 교통상황

차량 통행 가능하며 시내버스정류장이 인근에 위치하여 제반 교통사정 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 건물 제308동 내 5층 501호로
1999.11.27 사용승인되었으며, 외벽 몰탈위 페인팅, 창호 새시창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급탕 위생설비, 도시가스 난방설비, 승강기, 소화전, 화재경보설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남향 경사지를 계단식으로 택지 조성한 사다리형에 유사한 토지로 아파트용 건부지로 이용 중임.

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 경사도로로 가로망되어 있으며 남측으로 약15미터 폭의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,광로3류(접함),중로2류(접함),상대보호구역,
택지개발지구임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

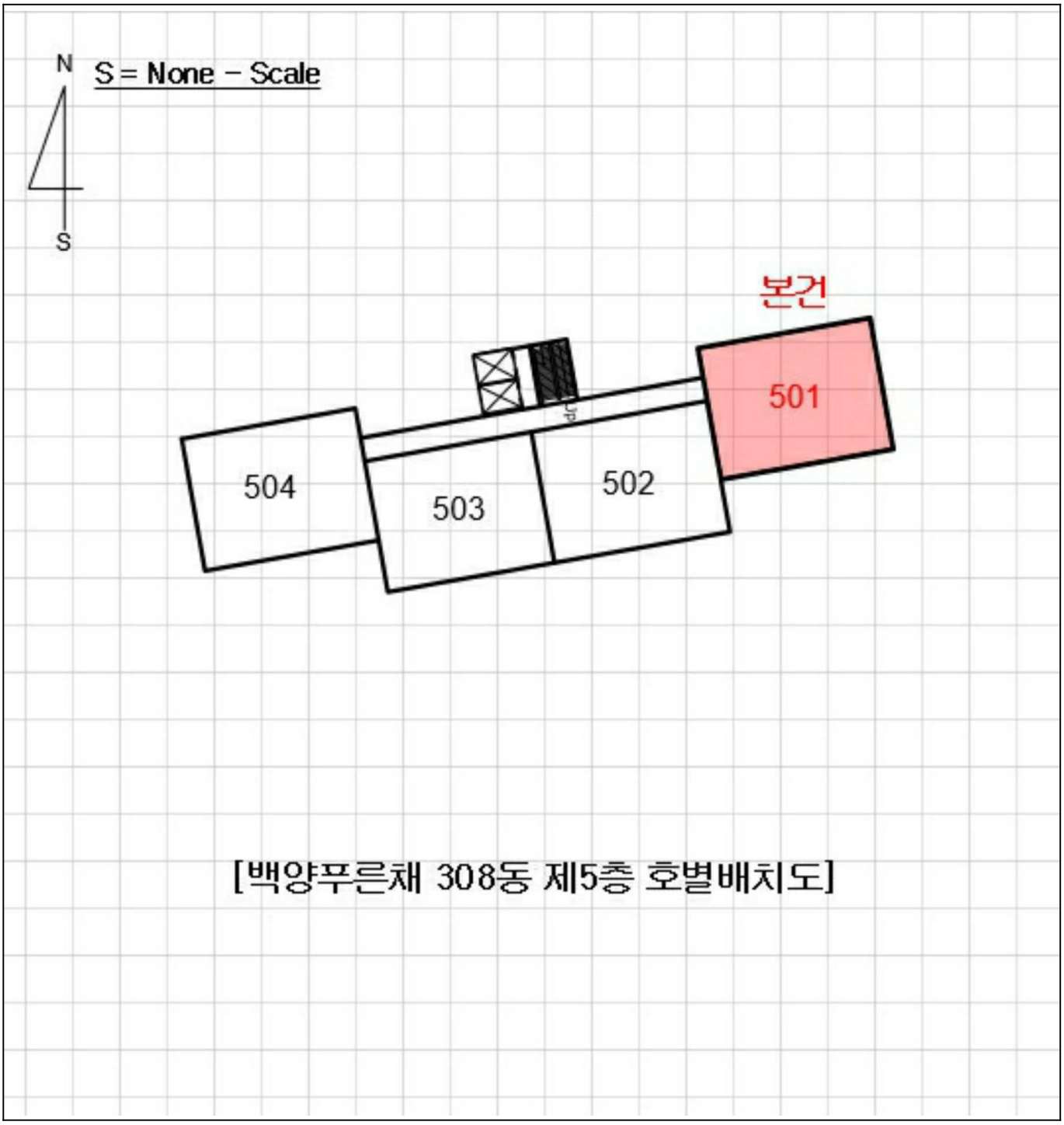
임대관계 미상이며 기타사항 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 당감동 794 백양푸른채 308동 5층 501호



호별배치도



[백양푸른채 308동 제5층 호별배치도]





308



308 1~4



501