감 정 평 가 서

건　　명	신경애 소유물건(2024타경110666)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	금정241017-6105-01

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.

금정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
목 승 혜

감정평가액	칠억일천삼백만원정(₩713,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	신경애 (2024타경110666)	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
		2024.10.25	2024.10.21 ~ 2024.10.25	2024. 10. 25

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	아파트 이	1개호 하 여 백	-	713,000,000
	합 계					₩713,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별 지 참 조"

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '분포초등학교' 북측 인근에 위치하는 엘지메트로시티 129동 14층 1401호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.25.일자로 함.

4. 감정평가방법

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

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

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 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 남구 용호동 176-30외 (도로명주소 : 남구 분포로 111)				
건물명, 층, 호수	엘지메트로시티 129동 14층 1401호				
용 도	아파트		사용승인일	2001.06.16	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	144.48	84.1666	228.6466	54.7516	471,000,000

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
1	용호동 176-30외	엘지메트로시티 129동	20/2004	144.48	54.7516	730,000	등기부 KAIS	2024.09.13 2001.06.16

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 남구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	89.0	88.9	88.8	88.7	88.7	88.5	88.1	87.9	87.6	-	-	-
2023년	93.5	91.2	89.8	89.1	88.8	88.8	88.8	88.8	89.0	89.2	89.2	89.1
2022년	102.5	102.6	102.6	102.6	102.6	102.5	102.4	102.1	101.0	99.7	98.0	95.9

아파트

지역 :부산광역시 남구(24.09.13~24.10.25)

거래시점 : 2024.09.13, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.25, 2024년09월 지수를 적용 함

2024.09.13 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 87.9

2024.10.25 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 87.6

시점수정치 : 87.6/87.9≒0.99659

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사례	대상	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지로 외부요인 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	동일 단지로 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별효용(20층:14층)에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.980	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
730,000,000	1.00	0.99659	0.980	144.48 /144.48	712,960,486	713,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 방매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 4,930,000 (원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적단가(원/㎡)	거래시점
용호동 176-30외	엘지메트로시티 118동	17/1701	144.48	54.7516	790,000,000 @5,467,884	2024.10.09
용호동 176-30외	엘지메트로시티 129동	8/804	144.48	54.7516	680,000,000 @4,706,533	2024.09.19
용호동 176-30외	엘지메트로시티 129동	20/2004	144.48	54.7516	730,000,000 @5,052,602	2024.09.13
용호동 176-30외	엘지메트로시티 129동	16/1604	144.48	54.7516	720,000,000 @4,983,388	2024.05.01
용호동 176-30외	엘지메트로시티 141동	8/803	144.48	54.6075	757,000,000 @5,239,479	2024.04.15
용호동 176-30외	엘지메트로시티 128동	7/703	144.48	54.7516	760,000,000 @5,260,243	2024.03.04
용호동 176-30외	엘지메트로시티 125동	18/1803	144.48	54.7516	780,000,000 @5,398,671	2024.02.01

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(낙찰가)(낙찰가율%)	기준시점(낙찰일)
용호동 176-30외	엘지메트로시티 109동	18/1803	144.48	54.75	경매	770,000,000 -	2024.07.18 -
용호동 176-30외	엘지메트로시티 129동	25/2504	144.48	54.75	경매	780,000,000 -	2024.06.26 -
용호동 176-30외	엘지메트로시티 106동	9/902	102.52	38.8507	경매	608,000,000 (525,110,000) (86%)	2023.12.30 (2024.09.23)
용호동 176-30외	엘지메트로시티 127동	15/1501	196.84	74.3975	경매	930,000,000 (733,700,000) (79%)	2023.08.14 (2024.07.15)
용호동 176-30외	엘지메트로시티 104동	8/801	84.98	32.2038	경매	508,000,000 (438,310,000) (86%)	2023.05.23 (2024.03.25)
용호동 176-30외	엘지메트로시티 129동	1/101	144.48	54.7516	경매	929,000,000 (603,160,000) (65%)	2022.11.10 (2024.01.29)

4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	남구		용호동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	80.23%	81.96%	79	81.95%	27
6개월 평균	80.86%	84.71%	51	83.71%	16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 713,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 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 남구 용호동 엘지메트로시티 129동 [도로명주소] 부산광역시 남구 분포로 111	176-30 176-60 178-8	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층 지1층 1층 2층 / 25층	634.248 362.30 665.80 / 665.80			
1	"	176-30	대		116,003			
2	"	176-60	대		13,247			
3	"	178-8	대		152,031			
				(내) 철근콘크리트조				
`1)				14층 1401호	144.48	144.48	713,000,000	비준가액
					54.7516			
				1~3 소유권 대지권	331,281x----- 331,281	54.7516		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	285,200,000	
						건 물 :	427,800,000	
	합 계						**₩713,000,000.-**	
				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 남구 용호동 소재 '분포초등학교' 북측 인근에 위치하는 엘지메트로시티 129동 14층 1401호로서 부근은 대단지 아파트 및 각종 근린생활시설, 각급 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 원활하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 25층 건물 내 14층 1401호로서(사용승인일:2001.06.16)

외벽 : 몰탈위페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급수 및 배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

3필 일단으로 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 광대로(용호로,분포로) 및 중로와 접하며 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016.07.05)(LG메트로시티유치원)(메트로자연유치원)(분포초등학교)(분포고등학교)(분포중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016.07.05)(LG메트로시티유치원)(메트로자연유치원)(분포초등학교)(분포고등학교)(분포중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호2): 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016.07.05)(분포초등학교)(분포고등학교)(분포중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호3): 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016.07.05)(메트로자연유치원)(용문초등학교)(부경대학교대연캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016.07.05)(메트로자연유치원)(용문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

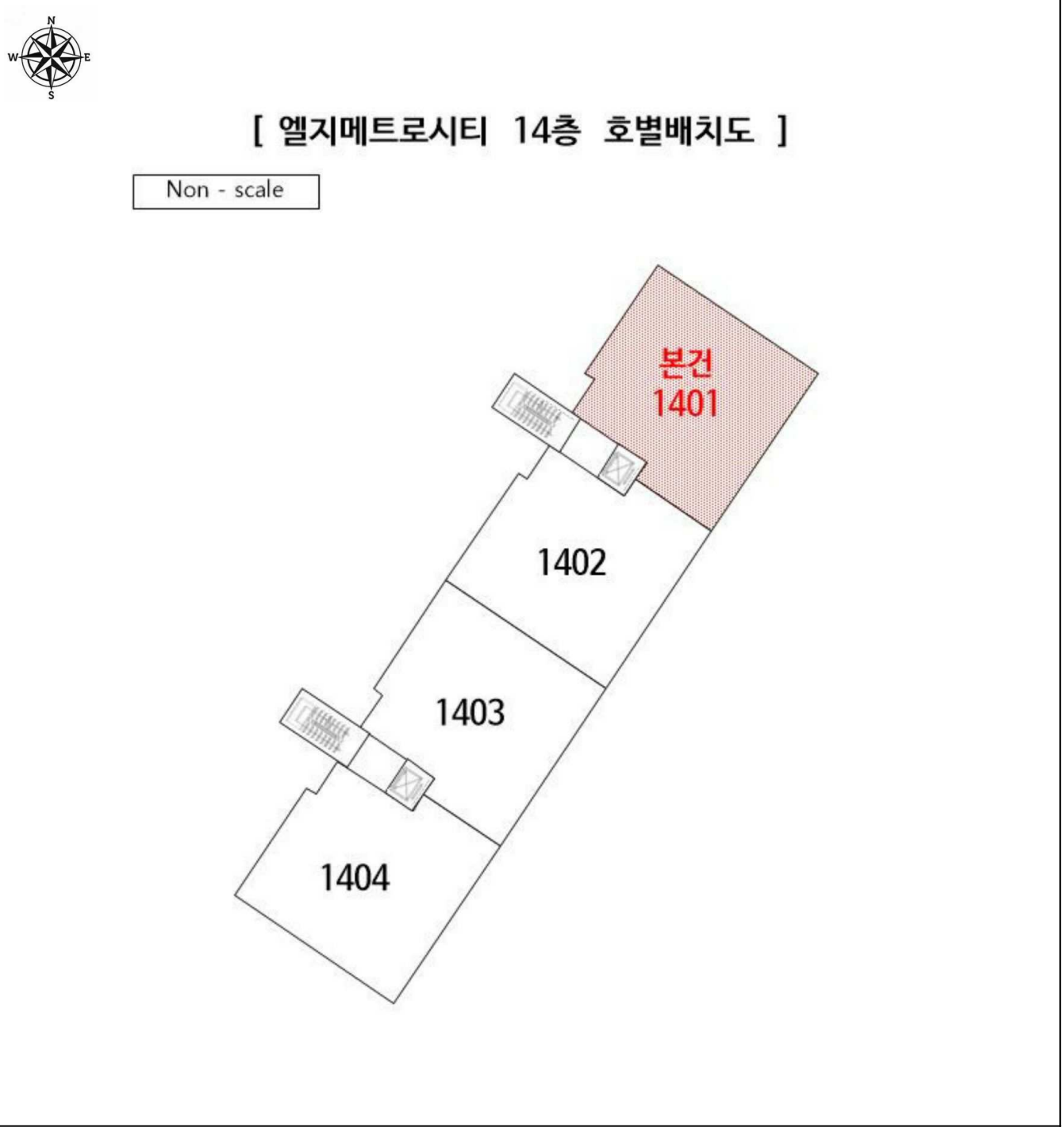
임대관계 : 미상,
기타 : 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 용호동 176-30 엘지메트로시티 129동 14층 1401호



건 물 개 황 도





- ( )



- ( )


2
129
1


14