감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	임금희 소유물건(2025타경802)
의 뢰 인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:	HS-251027-01

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.

감정평가사사무소 형설

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

한 광 홍

감정평가액	일십이억팔천만원정(₩1,280,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임금희 (2025타경802)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.03	2025.10.29 ~ 2025.11.03	2025.11.03

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	1,280,000,000 백
	합 계					₩1,280,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 수영구 남천동 소재 '수영구청' 남측 인근에 위치하는 아파트(남천코오롱하늘채골든비치) 제113동 제701호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 및 실지조사 내용

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 03일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는 바, 토지(대지권)을 포함해 건물을 일괄평가하되, 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지·건물 배분비율표 등에 의한 배분 내역을 구분건물 감정평가명세표에 별도 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 수영구 남천동 151 [도로명주소]부산광역시 수영구 남천동로 41			
건 물 명 동, 층, 호수		남천코오롱하늘채골든비치 제113동 제7층 제701호			
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	계약면적(㎡) (A)+(B)	대지권(㎡)
1	701호	129.64	95.59	225.23	56.67
용 도		공동주택(아파트)	사용 승인일자	2009.01.16	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	거래시점 신축년도
#1	남천동 151	남천 코오롱 하늘채 골든비치	112/ 3/*	129.64	1,230,000,000 (@9,490,000)	2025.04.20 2009.01.16
#2	남천동 151	남천 코오롱 하늘채 골든비치	104/ 26/*	126.23	1,250,000,000 (@9,900,000)	2025.03.27 2009.01.16

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 가격지수를 활용하였음.

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	시점수정치
#1	아파트 부산광역시 수영구 (25.04.20~25.11.03)	2025.04.20 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.11.03 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 100.9 시점수정치 : 100.9/100.0≒1.00900

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례와 비교하여 층별효용 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		**1.030**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	1,230,000,000 (@9,490,000)	1.00	1.00900	1.030	129.64 / 129.64	1,278,302,100	1,280,000,000 (@9,870,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

【단위 : 원】

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	남천동 151	남천 코오롱 하늘채 골든비치	102/ 20/*	170.8	경매	1,710,000,000 (@10,010,000)	2024.11.28 2009.01.16
#2	남천동 151	남천 코오롱 하늘채 골든비치	111/ 18/*	236.87	공동주택 가격자문	2,400,000,000 (@10,130,000)	2025.07.28 2009.01.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건인근	중로변	아파트	@9,500,000원/㎡~10,000,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 내 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	7층 701호	129.64	1,280,000,000	@9,870,000	-
합 계			**1,280,000,000**	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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 수영구 남천동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 남천동로 41	151 남천 코오롱 하늘채 골든비치 113동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 1층 2층 3층~15층	 50.34 13.44 각 318.6			
(1)	부산광역시 수영구 남천동	151	대		54,459.8			
1				(내) 철근콘크리트조 제7층 제701호 (1)소유권대지권	219.64 5,667 (1)×------- 5,445,980	219.64 56.67	1,280,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분면적포함 : 225.23㎡)
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**512,000,000**	
						건 물 :	**768,000,000**	
	합 계						**₩1,280,000,000.-**	
			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 수영구 남천동 소재 '수영구청' 남측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 부산지하철 2호선 '남천역' 및 시내버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층건 내 7층 701호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등,
내벽 등 : 폐문부재 등으로 조사하지 못함,
창호 : 샤시창호 등 임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.

(5) 설비내역

전기설비, 승강기설비가 구비되어 있으며, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비된 것으로 추정됨.

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

완경사지 내에 등고평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 본건 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남측으로 노폭 약 15미터, 서측으로 노폭 약 10미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(2015-08-26)(접합),
상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
정비구역(주택재건축정비사업-남천2주택재건축구역)<도시 및 주거환경정비법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기타사항 : 해당사항 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 남천동 151 남천코오롱하늘채골든비치 113동 7층 701호



위 치 도

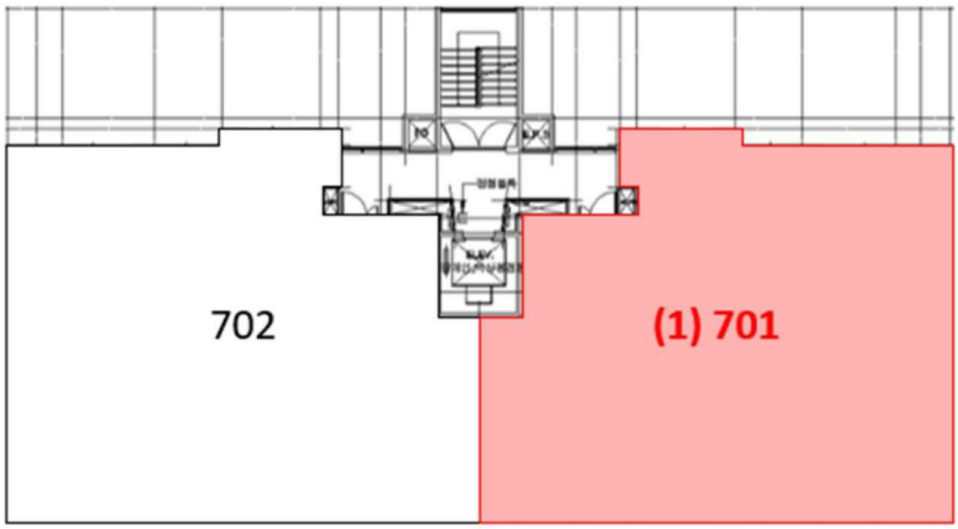
소 재 지	부산광역시 수영구 남천동 151 남천코오롱하늘채골든비치 113동 7층 701호



건 물 개 황 도



S = NON SCALE



남천코오롱하늘채골든비치 113동 7층 호별배치도

사 진 용 지



본건전경



주위환경

사 진 용 지



공동 출입구



본건 현관