감정평가서번호 : PJB2025-05-0701

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : PJB2025-05-0701
건 명 : 김수정 소유물건
(2025타경5265)
의 뢰 인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

2025. 05. 13.

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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

평 진 감 정 평 가 사 사 무 소

부산광역시 부산진구 중앙대로 626 (범천동 857-2)
서면 동일스위트원룸 오피스텔 1805 호
대표전화 : (051)915-0293 FAX : (051)915-0292

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
류 인 구 (인)

감정평가액	이억오천육백만원정(₩256,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김수정 (2025타경5265)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.12	2025.05.13

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	1개호	구분건물	1개호	-	256,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩256,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '송정동 행정복지센터' 서측 인근에 위치하는 조희바다풍경주건축물제1동 7층 703호로서, 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

--

4. 감정평가의 3방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거하여 거래사례비교법 이외에 타방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 05월 12일 임.

7. 기타사항

- 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분 내역을 '구분건물감정평가명세표' 상에 기재하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리 상태 등에 대하여 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.[거래사례비교법]

2. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 137-7				
건물명/동/층/호수	조희바다풍경주건축물제1동 7층 703호				
용 도	아파트		사용승인일자(신축)	2019.08.22.	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
	57.08	22.48	79.56	10.2	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원) / 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점 / 사용승인일
#1	송정동 137-7	조희바다풍경 주건축물제1동	14/1401	47.3	8.45	255,875 / 약@5,410,000	KAIS	2024.07.25. / 2019.08.22.
#2	송정동 137-7	조희바다풍경 주건축물제1동	4/403	73.77	13.18	324,030 / 약@4,392,000	KAIS	2023.08.01. / 2019.08.22.

나. 비교사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 월별 부산광역시 동부산권 해운대구 아파트 매매가격지수(2021.6 = 100.0)

▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 84.0(2024.07.)

▶ 본건 가격시점 현재 가격지수 : 81.9(2025.05.)(미고시로 2025년 03월달로 추정하였음.)

▶ 시점 수정치 : 81.9/84.0 ≒ 0.97500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	상세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	상호 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	상호 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.85	본건이 층별, 위치별 차이에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	0.85	

7. 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(전유면적)	시산가격(원)
255,875,000	1.00	0.97500	0.85	57.08/47.3	255,902,318

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	전유면적 당 약 @4,500,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	가격시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
송정동 137-7	조희바다풍경주건축물제1동	10/1003	57.08	10.20	경매	259,000	2024.01.31.
						약@4,537,000	2019.08.22.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 256,000,000원(약 @4,485,000원/㎡)
2. 결정의견 : 위 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사)에 의한 가격수준에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 해운대구 송정동 조희바다풍경 주건축물제1동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정1로8번길 34	137-7	공동주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 14층				
1 가	부산광역시 해운대구 송정동	137-7	대	(내) 철근콘크리트구조 아파트	487.5			
				7층 703호	57.08	57.08	256,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :79.56㎡
				1. 소유권	10.2	10.2		
				대지권	487.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	61,440,000	
						건 물 :	194,560,000	
	합 계						₩256,000,000.-	
			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 해운대구 송정동 소재 송정동 행정복지센터 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산 광역전철 동해선(송정역)이 위치하고 있어 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

(가)철근콘크리트구조 스라브지붕 14층 건내 7층 703호로서,
(사용승인일 : 2019.08.22.)
외 벽 : 몰탈위페인트 및 일부 화강석붙임 마감 등 .
내 벽 : 벽지 마감 등 .
창 호 : 하이샷시 이중창 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 각종위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 천정매립형 시스템 냉방설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

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

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 약 8미터 폭의 포장도로에 접하며 주차시설이 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

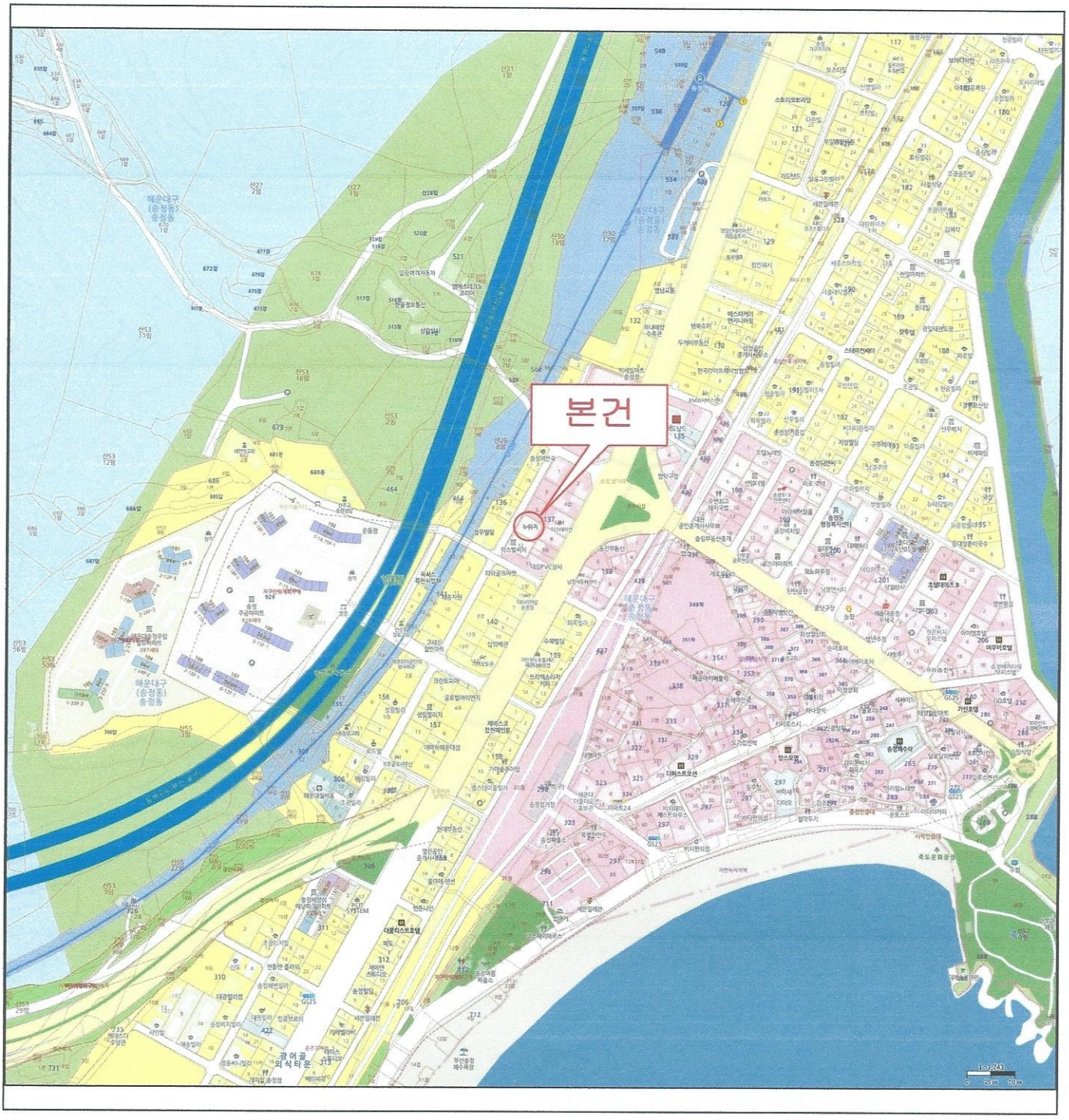
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미 상 임.
2)기 타 : 없 음.

위 치 도

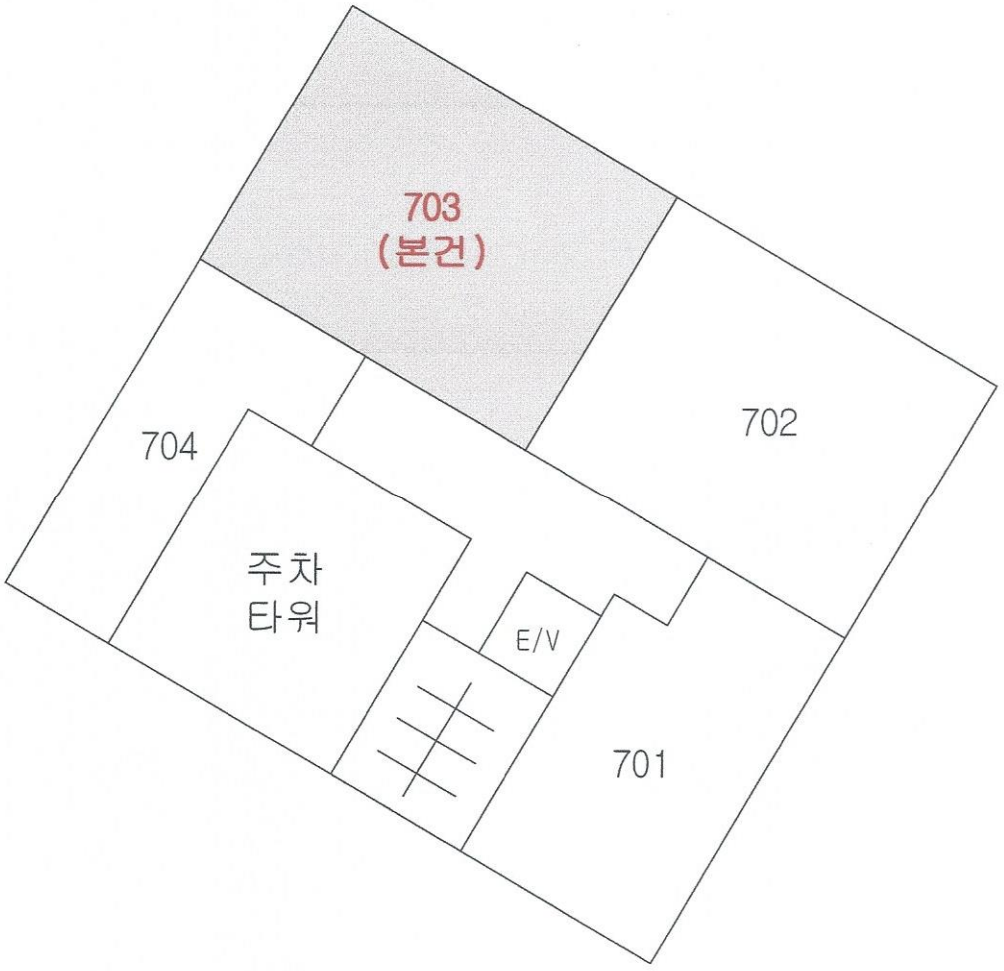
소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 137-7번지 조희바다풍경주건축물제1동 7층 703호



건 물 개 황 도

(None Scale)

< 조희바다풍경주건축물제1동 7층 호별배치도 >



사 진 용 지



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 입구]