감 정 평 가 서

건 명	강보윤(개명전 강정은) 소유물건 (2025타경5905)
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	극동3251001호

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.

극동감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 성 근

감정평가액	구억구천팔백만원정(₩998,000,000.-)				
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가목적	법원경매		
문 서 번 호	-	제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매7계		
소 유 자 (사건번호)	강보윤(개명전 강정은) (2025타경5905)	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
		2025.10.02	2025.10.01 ~ 2025.10.02		2025.10.13

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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	998,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩998,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 수영구 남천동 소재 광남초등학교 남동측 인근에 위치하는 아파트로서 부산지방법원동부지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 '감정평가에 관한 규칙' 제5조①항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.
- 본건은 아파트로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반거래관행도 건물과 토지의 대지권(소유권)이 일체로 거래되는 부동산이나 귀 법원요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 감정평가명세표상 병기하였으니 업무취급시 참고하시기 바랍니다.

3. 기준시점

당사무소의 본건에 대한 현장조사일자는 2025.10.1~10.2일인바 '감정평가에 관한 규칙' 제9조②항의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.10.2일로 함.

4. 감정평가방법

'감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항(내부확인에 관한 사항)

본건은 현장조사시 문잠김 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 건축물대장등 관련공부와 외부관찰, 유사물건의 평가전례등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건개요

소재지	부산광역시 수영구 남천동 148-4번지외				
건물명, 층, 호수	비치 201동 12층 1210호				
용도	아파트		신축일	1980년 11월	
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	집합건축물 대장상 전유부분 +공용부분(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률
	73.92	25.72	99.64	44.6	약74.2

※ 전용률은[전유부분/(전유부분+공용부분 면적)]x100을 기준으로 하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

[자료출처; 한국부동산원 실거래고시]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						신축일
A	남천동 148-4외	비치 210동	4층 000호	73.92	960,000,000	2025년 8월
						1980년 11월
B	남천동 148-4외	비치 210동	2층 000호	73.92	920,000,000	2025년 6월
						1980년 11월

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례들중 거래시점등을 감안하여 A를 비교사례로 선정하되 나머지 사례도 참작함.

4. 사정보정

인근유사물건의 가격수준등으로 보아 대체로 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

(1) 개요

시점수정치는 한국은행발표 생산자물가상승률, 한국부동산원발표 지가변동률, 단독주택매매가격지수, 아파트매매가격지수등이 있는바 동유형부동산의 특성 등을 감안하여 그중 한국부동산원발표 아파트매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치산출

- 아파트매매가격지수(부산광역시 수영구, 2025.3=100.0기준)
· 기준시점 및 거래시점 2025년8월: 100.68
(기준시점 현재분이 미발표되어 가장최근 발표분인 2025년8월 지수를 적용함)

- 시점수정치: 100.68/100.68=1.00000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지내에 소재하여 외부요인이 유사한 것으로 사료됨.
	교통시설등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내에 소재하여 내부요인도 유사한 것으로 사료됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 최고층수			
	건물의 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.04	본건은 사례에 비해 층별차이등 개별적요인에서 우세한 것으로 사료됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사한 것으로 사료됨.
누 계		1.040		1.00×1.00×1.04×1.00

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
960,000,000원	1.00	1.00000	1.040	73.92/73.92	998,400,000원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 본건 및 유사부동산의 가격수준등에 의한 탐문조사내용

가격수준	층별, 위치별 효용성등에 따라 다소 상이하나 대략적으로 약950,000,0000~1,050,000,000원 내외수준으로 탐문조사됨.

2. 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점 신축일
A	남천동 148-4외	비치 210동	7층 000호	73.92	법원경매	1,000,000,000	2024년12월 1980년11월
B	남천동 148-4외	비치 211동	8층 000호	73.92	법원경매	957,000,000	2024년4월 1980년11월

3. 법원경매 매각가율(부산광역시 수영구, 월기준)

(자료; 대법원)

구분	종별	매각가율(%)
최근1년간평균 (2024년10월~2025년9월)	아파트	77.1
최근6개월간평균 (2025년4월~2025년9월)	아파트	75.8

*매각가율=(매각가/감정가)X100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액: 998,000,000원(전유면적기준 ㎡당 약13,500,000원)

2. 결정의견

상기 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 최근의 부동산 경기동향등을 종합참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

아파트 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 비치 210동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 광안해변로 100	148-4, 148-9	아파트	제50111호 철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 지하 1층 2~12층 열교환실 및 지역변전실 지하 1층 옥탑 1, 2층 깨스실 보이라실	 1,053.76 1,096 각1,082.56 289.1 3.91 80.08 28 2,662.5			
1	부산광역시 수영구 남천동	148-4	대		138,601			
2	부산광역시 수영구 남천동	148-9	대		15,853			
				(내) 철근콘크리트조 12층 1210호	73.92	73.92	998,000,000	비준가격
				1 소유권/대지권	433 x------- 1,386,010	43.3		
				2 소유권/대지권	13 x------ 158,530	1.3		

아파트 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
				가격배분내역 건물: 399,000,000 토지: 599,000,000				
	합 계						**₩998,000,000.-**	
			이	하	여	백		

아파트 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 광남초등학교 남동측 인근에 위치하며
주위는 아파트단지, 단지내 상가, 학교, 동측 인근의 바다등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건에의 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있는등 제반교통사정은
보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 건물내 12층 1210호로서,
외벽: 몰탈위페인트등,
내벽: 벽지마감등,
창호: 샷시창등의 구조임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 엘리베이터, 공동소화전, 난방설비등이 되어 있는 것으로
탐문조사됨.

아파트 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

전반적으로 인접지와 등고평탄한 부정형의 토지를 아파트등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있으며 진출입로 상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1토지: 도시지역, 제3종일반주거지역(2024-01-24), 문화시설(2021-05-05)(저촉), 소공원(2021-05-05)(저촉), 소공원(2024-01-24)(저촉), 주차장(2021-05-05)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(2021-05-05)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-05-05)(저촉), 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(주택재건축정비사업-남천2주택재건축구역)<도시 및 주거환경정비법>이며,

2토지: 도시지역, 제3종일반주거지역(2024-01-24), 공공청사(2024-01-24)(저촉), 대로2류(폭 30m~35m)(2014-05-21)(저촉), 어린이공원(2014-05-21)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(2021-05-05)(저촉), 초등학교(2024-01-24)(저촉), 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(주택재건축정비사업-남천2주택재건축구역)<도시 및 주거환경정비법>임.

(9) 공부와의 차이

-

아파트 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
· 면적은 귀제시서류 및 공부상의 면적을 기준으로 하였음.



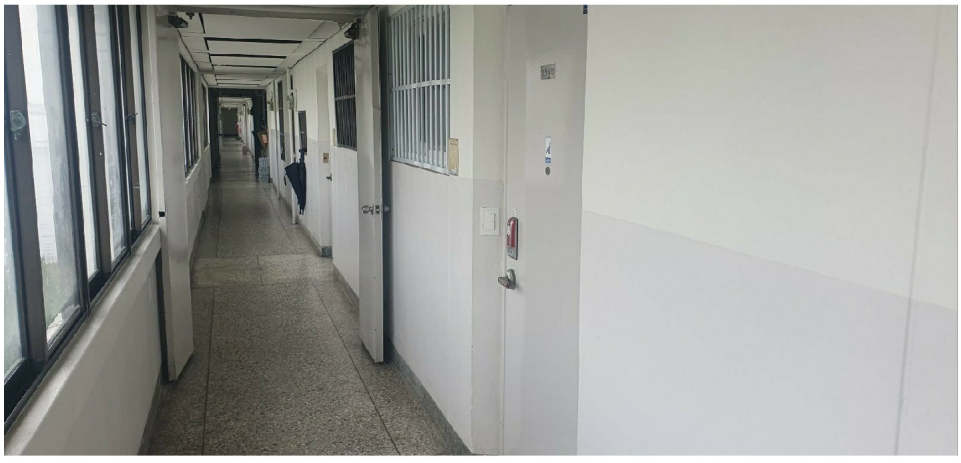
(: 210 12 1210)



(: 210 12 1210)

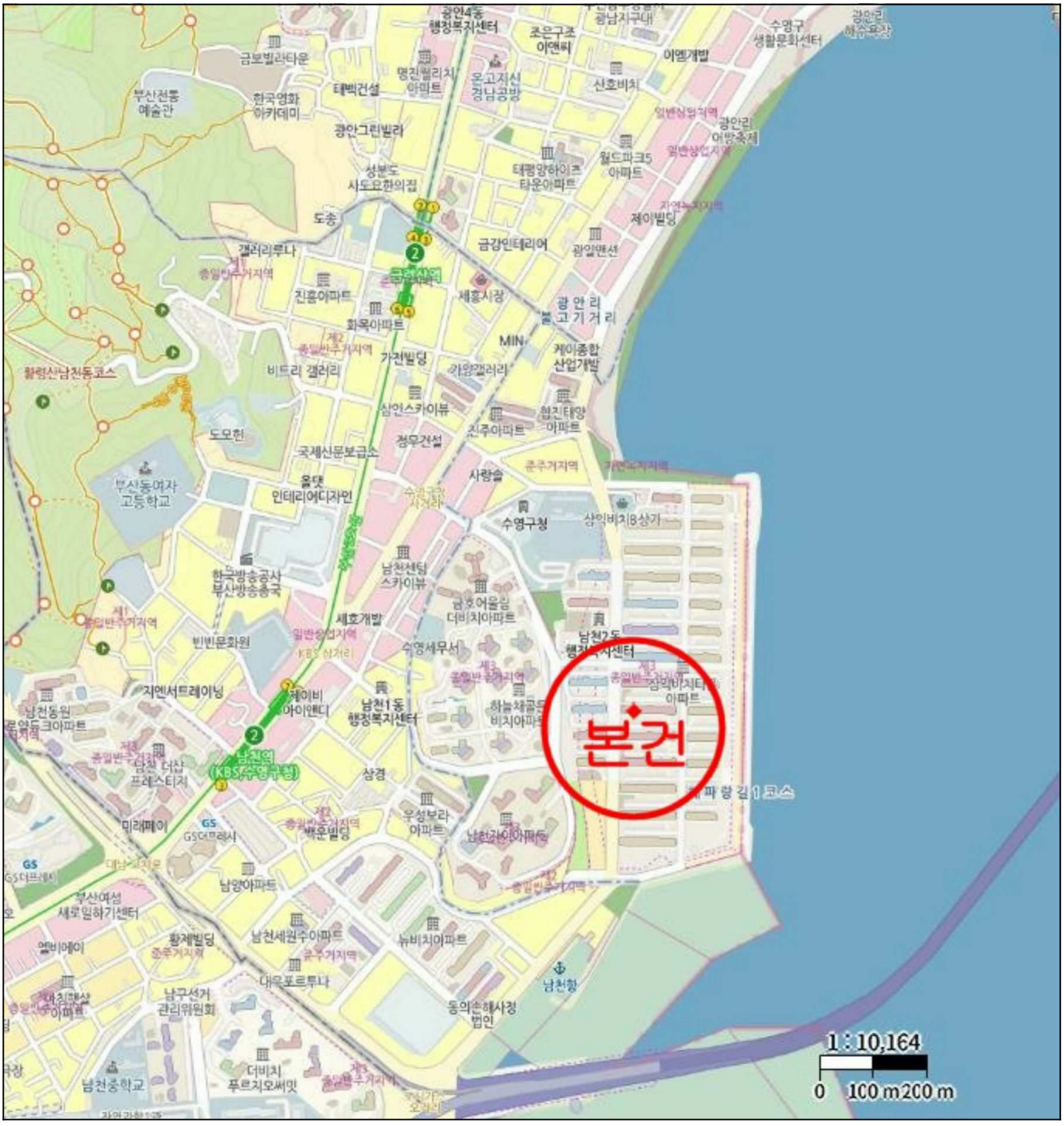


(: 210 12 1210)



광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 남천동 148-4번지외 비치 210동 12층 1210호



위 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 남천동 148-4번지외 비치 210동 12층 1210호



건 물 개 황 도



210동 12층 배치도(Non scale)



*개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.