감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 김소남의 상속인 백경우 소유물건(2025타경100847)
의 뢰	인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정평가서번호:		BS2503-007

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.

부산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 재 용

감정평가액	일억이천삼백만원정(₩123,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 김소남의 상속인 백경우 (2025타경100847)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.13	2025.03.13	2025.03.20

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 이	아파트	1개호 하	- 여	123,000,000 백
	합 계					₩123,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 장림동 소재 '효림초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '강남아파트' 5동(현지호칭 105동) 14층 1402에 대한 법원경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 03월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 사하구 장림동 566-7 강남아파트 5동 (현지호칭 105동) 14층 1402호
도로명주소	부산광역시 사하구 장평로41번길 61

주용도	공동주택(아파트) 0호/0가구/447세대	
주구조	철근콘크리트조	
사용승인	1992.06.30	
건물규모 (5동)	층수	지하 1층 / 지상 15층
	연면적	11,609.2953 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고
			전유	공용	합계		
1	5/14/1402	아파트	77.425	18.0238	95.4488	46.7926	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	장림동 566-7 강남아파트	1/12/12**	아파트	77.425	125,000,000 (@1,610,000)	2024.10.14 (1992.06.30)	-
#2	장림동 566-7 강남아파트	4/1/1**	아파트	84.945	137,000,000 (@1,610,000)	2024.06.08 (1992.06.30)	-
#3	장림동 566-7 강남아파트	1/3/3**	아파트	77.425	117,000,000 (@1,510,000)	2024.11.11 (1992.06.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례 #1**

한국부동산원이 조사.발표하는 "아파트 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

산출근거
아파트 지역 :부산광역시 사하구(24.10.14~25.03.13) 거래시점 : 2024.10.14, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.13, 2025년02월 지수를 적용 함 2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 95.1 2025.03.13 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 93.9 시점수정치 : 93.9/95.1≒0.98738

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유(사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	5/14/1402	77.425	#1	1,610,000	1.000	0.98738	1.000	1,589,682	123,081,113	123,000,000
합계			-	-	-	-	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	1,500,000 내외	-

2. 본건 평가사례

최근 3년내 본건 평가사례 없음.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	장림동 566-7 강남아파트 5/11/11**	아파트	84.945	134,000,000 (@1,580,000)	2024.12.27	법원경매
(2)	장림동 566-7 강남아파트 1/4/4**	아파트	84.945	140,000,000 (@1,650,000)	2022.07.19	법원경매

(출처:감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 사하구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	35,672,340,000	25,920,400,922	72.7	985	176	17.9
아파트	25,470,000,000	19,823,494,137	77.8	376	120	31.9

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	5동 14층 1402호	77.425	46.7926	123,000,000
합계		-	-	

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 사하구 장림동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 장평로 41번길 61	566-7 강남 아파트 5동	공동주택 (관리실, 노인정, 경비실, 가스정압실 주차장, 펌프실, 발전기실, 정화조 점검구)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				현지호칭 105동
				1 ~ 3층 각	746.58			
				3 ~ 12층 각	742.42			
				13 ~ 15층 각	552.89			
				지하	704.8536			
①	동 소	566-7	대	준공업지역	23,082			
				(내)				
1				철근콘크리트조 14층 1402호	77.425	77.425	123,000,000	비준가액
				①소유권대지권	467,926 23,082x------- 230,820,000	46.7926		집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 95.4488㎡
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**49,200,000**	
						건 물 :	**73,800,000**	
	합 계						**₩123,000,000.-**	
			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 사하구 장림동 소재 '효림초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 단지, 근린생활시설 및 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 부산도시철도 1호선 '신장림역' 및 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물(5동) 내 14층 1402호로서,
(사용승인일:1992.06.30)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시창 구조임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 공부상 아파트로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어있음.

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

부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접하며 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

장림동 566-7 : 준공업지역(2019-12-18), 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

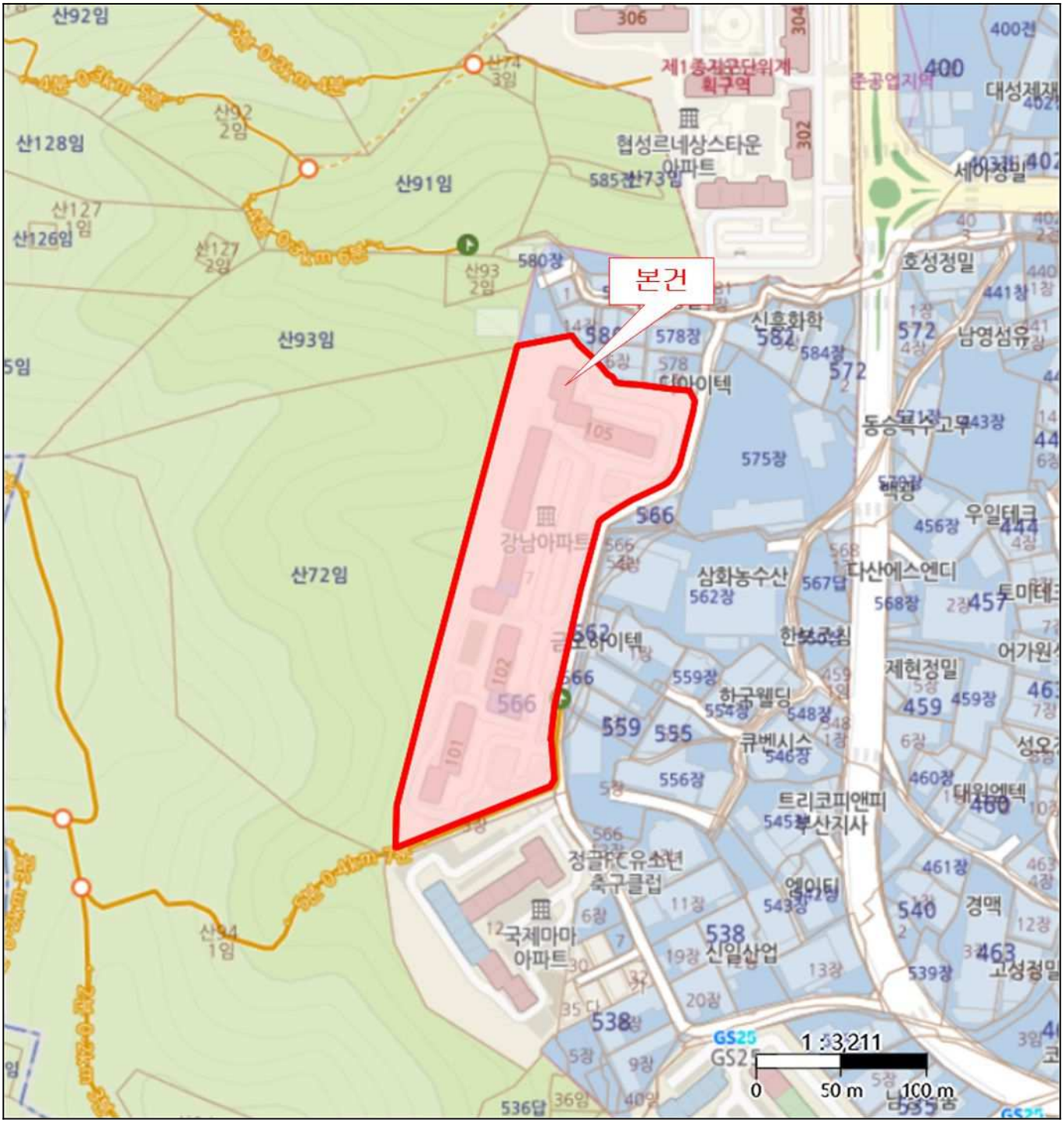
1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

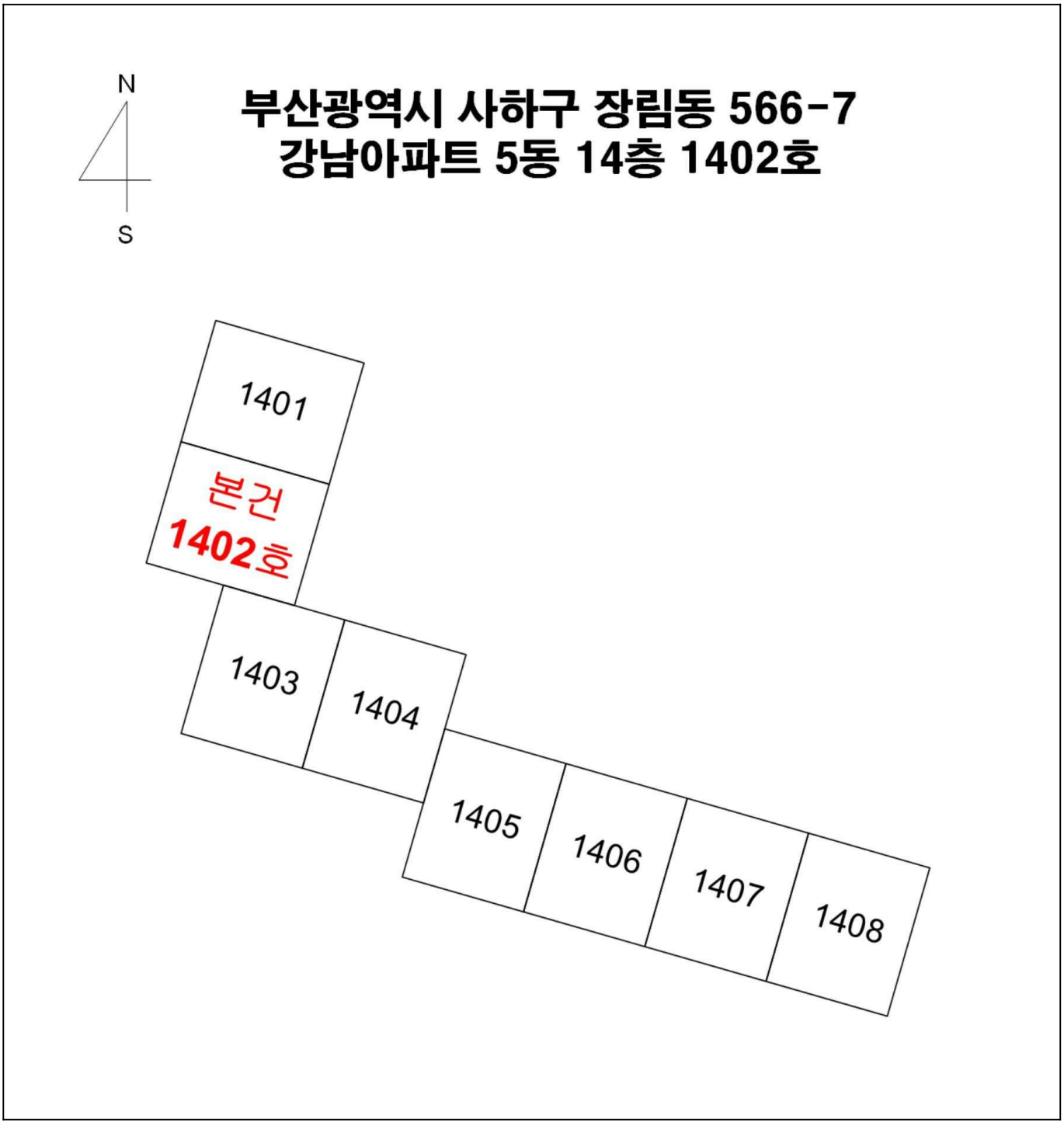
소 재 지	부산광역시 사하구 장림동 566-7 강남아파트 5동 14층 1402호

위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 장림동 566-7 강남아파트 5동 14층 1402호



호 별 배 치 도


N
S
부산광역시 사하구 장림동 566-7
강남아파트 5동 14층 1402호
1401
본건
1402호
1403
1404
1405
1406
1407
1408

105

14
1402
소
화
전