

# 감정평가서

건명	손우춘 소유물건 (2025타경373)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정서번호	CT2502-06

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

센텀감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장은진

장은진



감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	손우춘 (2025타경373)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.24 ~ 2025.02.25	2025.02.25

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	130,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩130,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
유소희

유소희



## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  2  가	부산광역시 사상구 학장동	210-1 210-3	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				[도로명주소] 부산광역시 사상구 주례로 231          비준가액 (집합건축물 대상상 공용부분 포함면적 : 61.78㎡)
	현청 "학장동양 아파트" 제1동			1층 2층~5층 각 지하	701.04 699.84 253.2			
	부산광역시 사상구 학장동	210-1	대		5,405			
	동소	210-3	대		19,957			
				(내)				
				철근콘크리트조 제3층 제305호	51.12	51.12	130,000,000	
				1.소유권	1,118			
				----- 대지권	540,500	52.47		
				2.소유권	4,129			
				----- 대지권	1,995,700			
						토지·건물 토 지 : 91,000,000 건 물 : 39,000,000		
	합 계					₩130,000,000.-		
			이 하		여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 학장동 소재 “학장교차로” 남동측 인근에 위치하는 현청 “학장동양아파트” 제1동 제3층 제305호에 대한 부산지방법원 서부지원의 부동산 경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점


본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 25일임.

#### (3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 02월 24일 및 25일에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대물건의 개요

	소재지 건물명, 층,호	부산광역시 사상구 학장동 210-1, 210-3 현칭“학장동양아파트” 제1동 제3층 제305호	
	도로명주소	부산광역시 사상구 주례로 231	
	용도	공동주택	
	사용승인	1984.11.01	
	건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	
	건물규모	지하1층/지상5층	
	면적(㎡)	전유	51.12
		공용	10.66
전체		61.78	
대지권		52.47	

## 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

## 5. 기타 참고사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

## II. 감정평가액의 산출과정

### 1. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건에 대한 3년 이내 평가사례는 없음.

### (2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 사상구)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	학장동 210-1외	현청 “학장동양아파트” 제9동 제3층 제303호	아파트	51.12	52.47	122,000,000 (@2,386,541)	2025.02.21. (1984.11.01.)
B	학장동 210-1외	현청 “학장동양아파트” 제1동 제1층 제111호	아파트	52.56	53.94	135,000,000 (@2,568,493)	2024.04.30. (1984.11.01.)
C	학장동 210-1외	현청 “학장동양아파트” 제2동 제5층 제502호	아파트	43.56	44.91	120,000,000 (@2,754,820)	2024.03.09. (1984.11.01.)
D	학장동 210-1외	현청 “학장동양아파트” 제14동 제1층 제105호	아파트	40.94	42.02	105,000,000 (@2,564,728)	2024.02.23. (1984.11.01.)
E	학장동 210-1외	현청 “학장동양아파트” 제9동 제2층 제202호	아파트	52.56	53.94	138,000,000 (@2,625,570)	2024.01.10. (1984.11.01.)

### (3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건물 내의 최근 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 B>를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## (5) 시점수정

### 1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국 부동산원이 조사·발표하는 " 부산광역시 아파트 매매가격지수 "를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 =100)

결정		산출근거			
부산광역시 서부산권 (사상구)	-2.034%	매매가격 지수	거래시점 당시 지수	2024.03	93.4
			기준시점 당시 지수	2025.01	91.5
	산식	$(91.5 - 93.4) / 93.4$			

매매가격지수 (2021. 06 = 100)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	2024년	93.8	93.6	93.4	93.2	93.1	93.0	92.6	92.5	92.4	92.2	91.9
2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	91.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.97966)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 단지에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 동에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.01	본건은 거래사례 대비 층별요인(본건3층/사례1층)에서 우세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.010	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	2,568,493	1.00	0.97966	1.010	2,541,412	51.12	129,916,981	130,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @2,300,000원 ~ @2,600,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.
------	--

### 2. 본건 평가사례

본건에 대한 최근 3년이내 평가사례는 없음.

### 3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 사상구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	학장동 574-23 정남파크맨션 제나동 제2층 제211호	아파트	44.01	35.527	92,000,000 (@2,090,433)	2023.03.29 (1985.12.21.)	법원 경매
b	엄궁동 산14-1 현칭 “엄궁아파트” 제8동 제1층 제114호	아파트	42.3	41.2	112,000,000 (@2,647,754)	2024.11.05. (1983.11.25.)	법원 경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 경매낙찰가율 (2023.02.26. ~ 2025.02.25.)

구분		부산			사상구			학장동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	79.99%	78.17%	1,245	78.11%	77.27%	74	79.88%	77.26%	16
6개월 평균	아파트	79.74%	77.74%	705	76.84%	75.51%	37	80.46%	78.28%	8

출처 : 부동산태인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

일련 번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	부산광역시 사상구 학장동 210-1외 현칭 “학장동양아파트” 제1동 제3층 제305호	51.12	52.47	130,000,000	-
합 계				₩130,000,000.-	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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

부산광역시 사상구 학장동 소재 "학장교차로" 남동측 인근에 위치하는 현청"학장동양 아파트" 제1동 제3층 제305호로서, 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 제1동 내 제3층 제305호로서  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감  
창호 : 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 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

북서하향 경사지 내 택지조성한 2필 일단의 부정형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 진출입로 및 가로망 정비되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

### 1) 학장동 210-1

: 제2종일반주거지역, 준공업지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-105)(접합), 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역(24m이하))<건축법>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### 2) 학장동 210-3

: 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-105)(접합), 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률> 도시관리계획(용도지역) 입안중(2024.9.26.~2024.10.29.)임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |          |

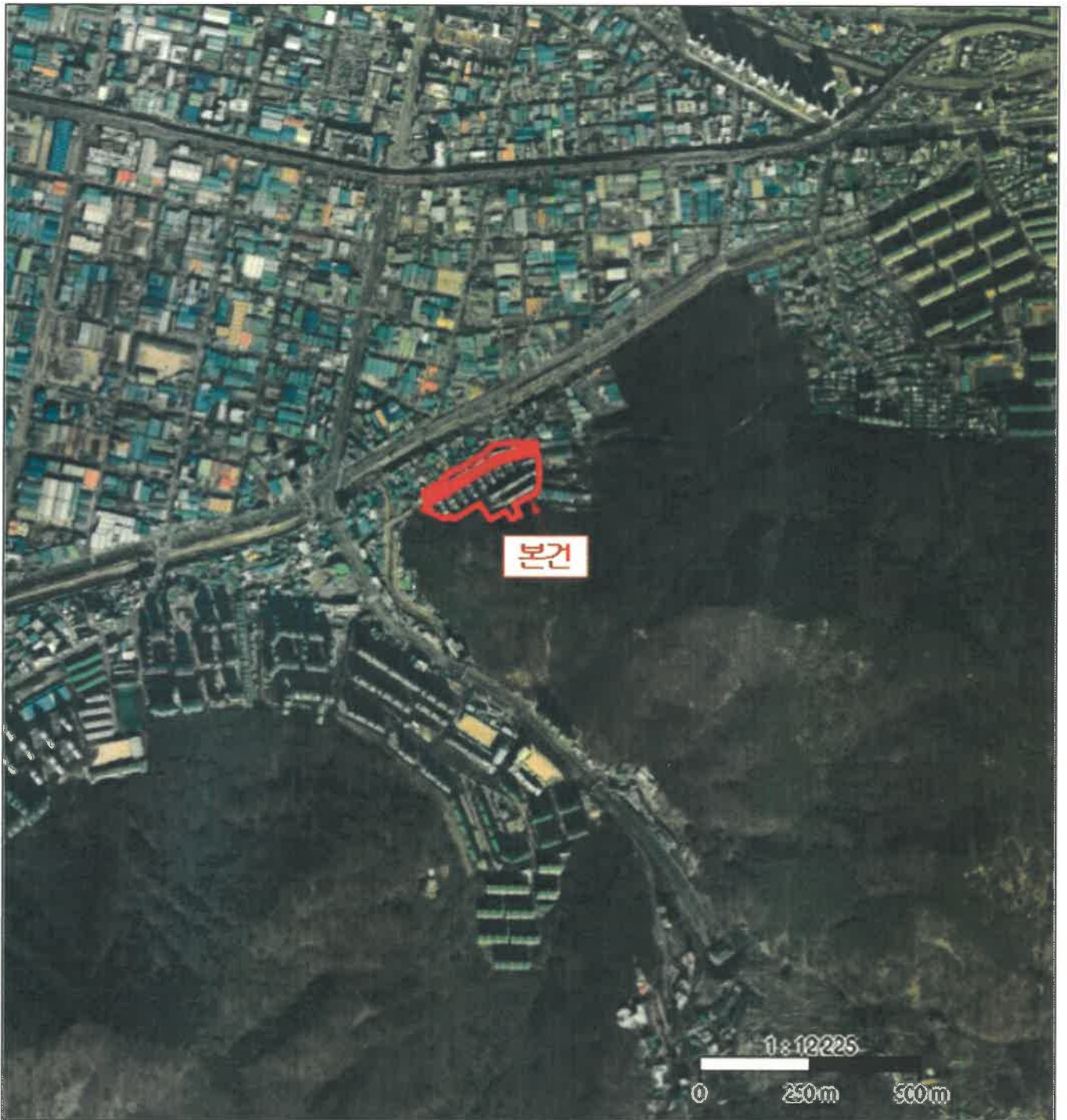
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	부산광역시 사상구 학장동 210-1, 현칭 "학장동양아파트" 제1동 제3층 제305호
------------	---



# 상 세 위 치 도



<b>소재지</b>	부산광역시 사상구 학장동 210-1, 현칭 "학장동양아파트" 제1동 제3층 제305호
------------	---

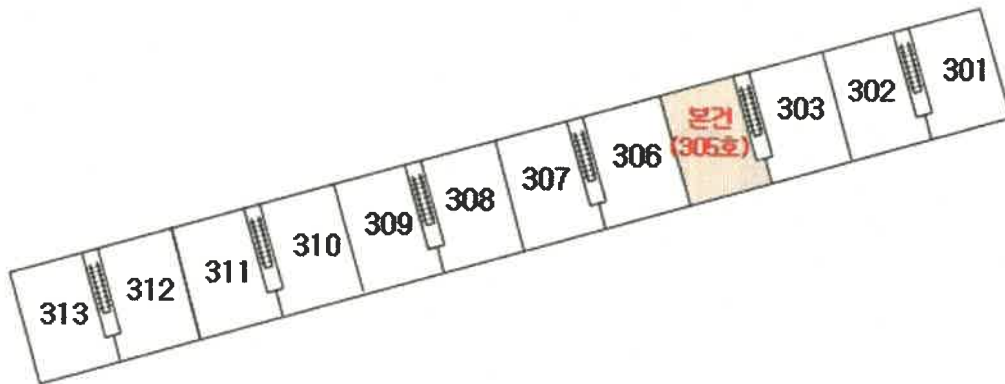


# 호 별 배 치 도



<None Scale>

현청 "학장동양아파트" 제1동 제3층 호별배치도



# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



공동출입문



본건대문