

감정평가서

건명	송양금 소유물건(2025타경21582)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	금정250318-6105-01

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.

금정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
 목 승 혜

감정평가액	일억삼백만원정(₩103,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	부산지방법원 경매13계
소유자 (대상업체명)	송양금 (2025타경21582)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.26	2025.03.21 ~ 2025.03.26
		작성일	2025. 03. 26

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	103,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩103,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 당감동 소재 '개성고등학교' 동측 인근에 위치하는 백산아파트 2동 5층 505호에 대한 부산지방법원 경매목적의 감정평건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.26.일로 함.

4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

- 1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 부산진구 당감동 768-1 (도로명주소 : 부산진구 백양순환로 55)				
건물명, 층, 호수	백산아파트 2동 5층 505호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		1988.05.11	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	48.8	8.906	57.706	35.474	62,200,000

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
1	당감동 768-1	백산아파트 1동	5/512	53.7	38.485	120,000	등기부 KAIS	2024.04.05 1988.05.11

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함.
- 월별 부산광역시 부산진구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	82.3	82.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	84.8	84.5	84.3	84.0	83.8	83.5	83.4	83.2	83.1	83.0	82.8	92.6
2023년	93.6	92.1	90.3	89.4	89.2	89.0	88.5	87.9	87.5	86.9	86.0	95.7

아파트

지역 : 부산광역시 부산진구(24.04.05~25.03.26)

거래시점 : 2024.04.05, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.26, 2025년02월 지수를 적용 함

2024.04.05 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 84.3

2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 82.3

시점수정치 : $82.3/84.3 \approx 0.97628$

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인			격차율		비 고
요 인	조 건	항 목	사례	대상	
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	1.00	동일단지로 외부요인 대등함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등			
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등			
	행정적조건	행정상의 규제정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타			
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	1.00	동일단지로 건물요인 대등함.
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등			
	공용시설	주차시설, 현관시설 등			
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등			
기타 요인	층별·위치 별 ·향별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례 대비 조망에서 다소 열세함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용			
		일조, 채광의 정도 등 위치별 효용			
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도			
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등			
		주차장 등에 대한 전용 사용권			
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기			
누 계			0.970		

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
120,000,000	1.00	0.97628	0.970	48.8 / 53.7	103,269,699	103,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 2,100,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	--

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점
당감동 768-1	백산아파트 1동	2/202	59.85	42.529	127,000,000 @2,121,971	2024.08.03
당감동 768-1	백산아파트 1동	5/506	39.96	29.718	70,000,000 @1,751,751	2024.05.28
당감동 768-1	백산아파트 1동	5/512	53.7	38.485	120,000,000 @2,234,636	2024.04.05
당감동 768-1	백산아파트 4동	1/102	67.05	47.166	160,000,000 @2,386,278	2024.01.11
당감동 768-1	백산아파트 2동	2/211	51.32	37.096	125,000,000 @2,435,697	2023.01.26
당감동 768-1	백산아파트 3동	5/506	54.02	38.836	110,000,000 @2,036,282	2022.09.19
당감동 768-1	백산아파트 4동	1/107	67.05	47.166	187,000,000 @2,788,963	2022.08.31
당감동 768-1	백산아파트 2동	2/205	48.8	35.474	149,000,000 @3,053,278	2022.06.01

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (낙찰가) (낙찰가율%)	기준시점 (낙찰일)
당감동 768-1	백산아파트 1동	4/409	54.12	38.76	경매	121,000,000 (77,440,000) (64%)	2023.12.26 (2024.10.23)
당감동 807-4	당감동일스위트 101동	22/2204	84.977	47.665	경매	299,000,000 (242,201,000) (81%)	2024.01.16 (2025.02.26)
당감동 516	주공 314동	14/1402	58.01	37.98	경매	206,000,000 (158,000,000) (77%)	2024.07.10 (2025.02.06)
당감동 797	백양뜨란채 205동	3/305	59.54	40.71	경매	149,000,000 (125,100,000) (84%)	2024.05.13 (2025.01.15)
당감동 791	국제백양 9동	4/407	77.78	39.35	경매	164,000,000 (129,500,000) (79%)	2024.05.08 (2025.01.18)
당감동 109-1	태화현대 104동	23/2301	84.77	25.43	경매	356,000,000 (293,000,000) (82%)	2024.05.08 (2025.01.15)

4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	부산진구		당감동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	80.18%	79.08%	147	79.76%	24
6개월 평균	79.91%	80.19%	73	78.45%	12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 103,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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	부산광역시 부산진구 당감동	768-1	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	백산아파트 2동			1층	814.71			
				/	/			
				5층	814.71			
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양순환로 55							
	"	"	대		9,945			
			(내)					
			철근콘크리트조					
			5층 505호		48.80	48.8	103,000,000	비준가액
			1 소유권 대지권		35,474			
					9,945x----	35,474		
					9,945,000			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	72,100,000	
						건 물 :	30,900,000	
	합 계						₩103,000,000.-	
			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 부산진구 당감동 소재 ‘개성고등학교’ 동측 인근에 위치하는 백산아파트 2동 5층 505호로서, 주변은 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 내 5층 505호로서(사용승인일:1988.05.11),

외벽 : 몰탈위페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

남동하향 완경사를 택지 조성한 부정형의 토지로서 공동주택(아파트 총4개동 235세대) 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측 왕복3차선 아스팔트 포장도로를 통해 진출입하고, 단지내 가로망 정비 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2024-02-13)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

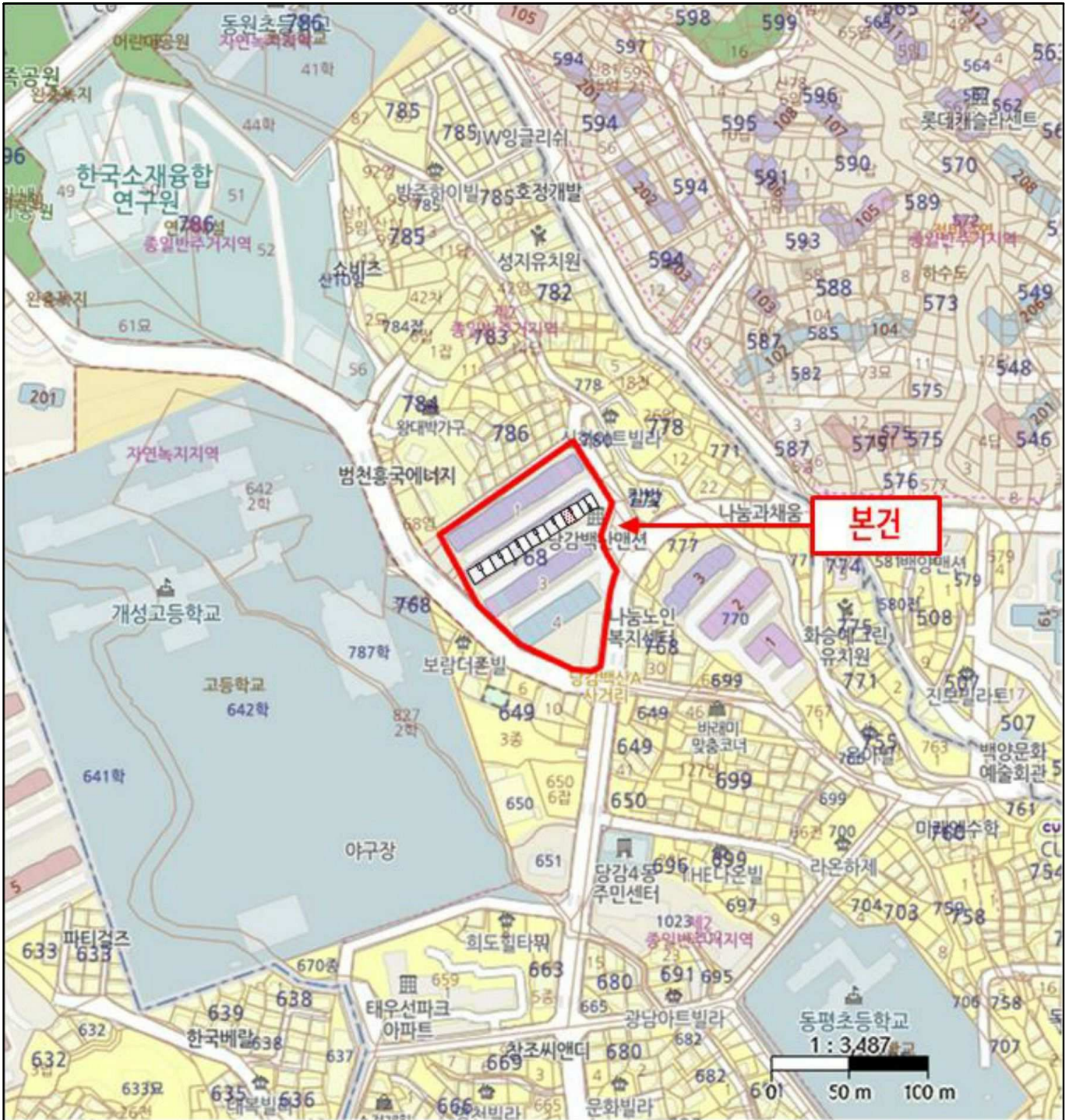
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,
기타 : 없음.

위치도



소재지	부산광역시 부산진구 당감동 768-1 백산아파트 2동 5층 505호
-----	---------------------------------------

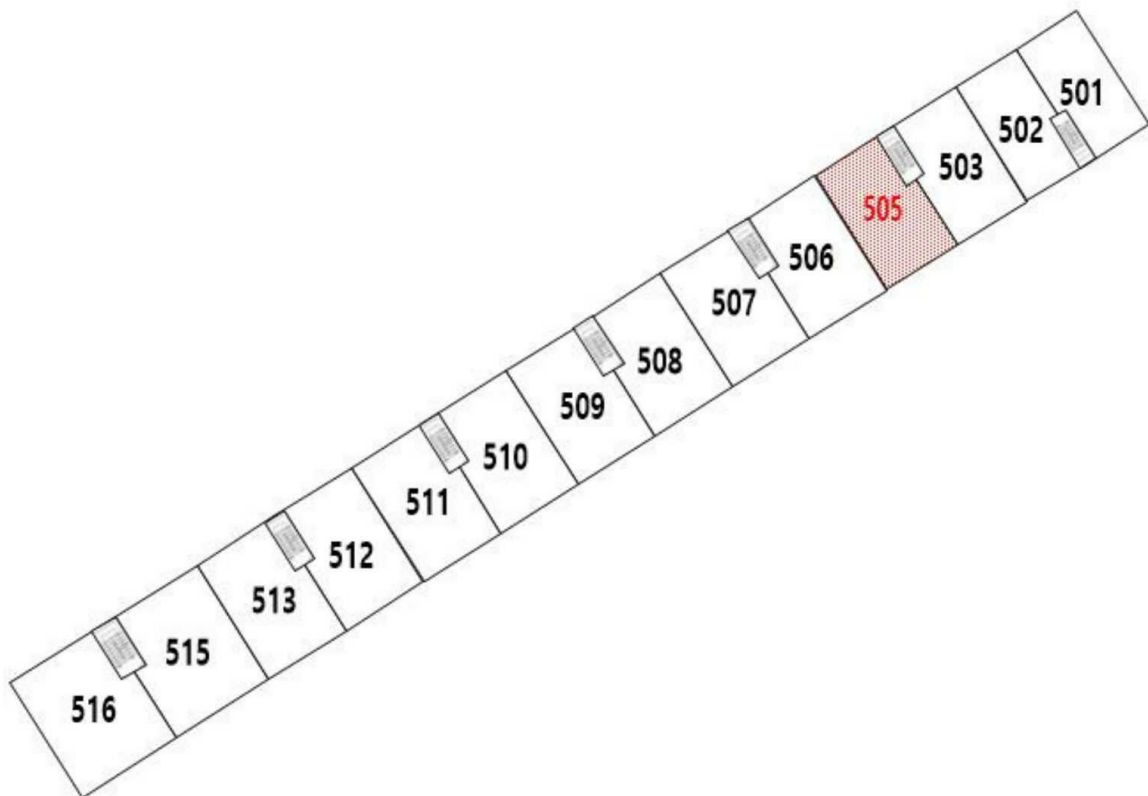


건물개황도



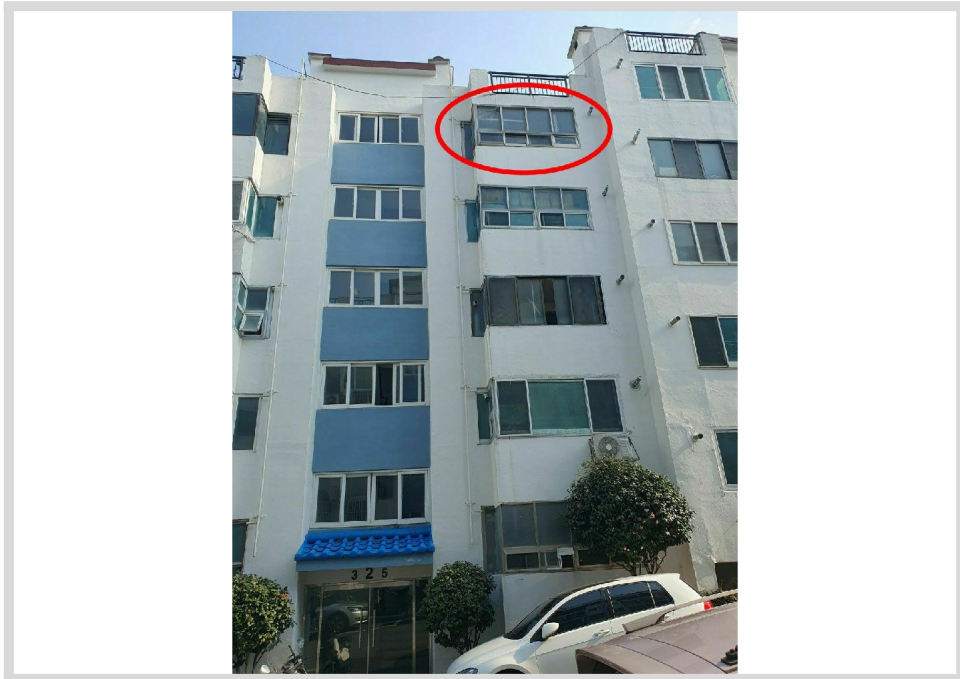
[백산아파트 2동 5층 호별배치도]

Non - scale





2 ()



- ()

