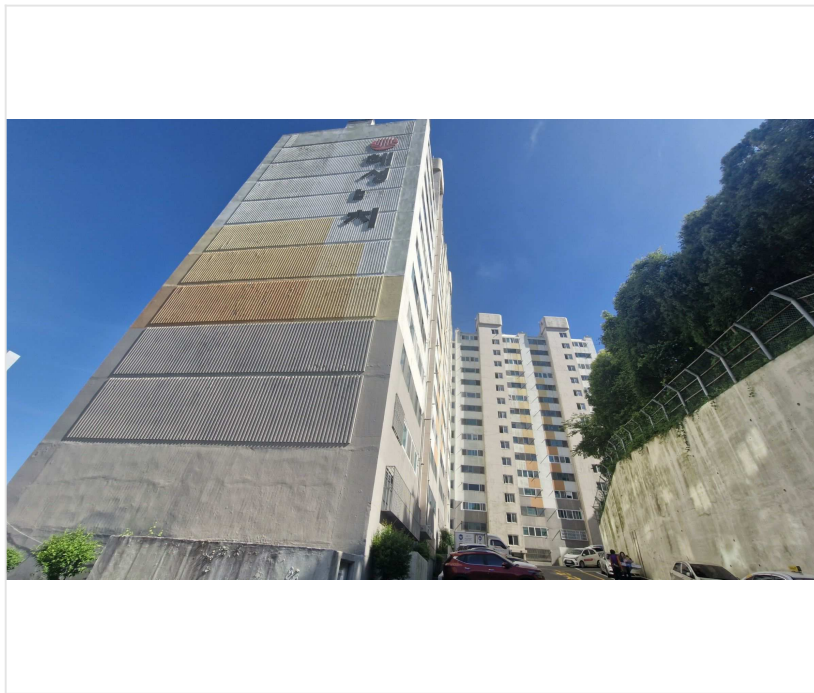


# 감정평가서

건명	강혜숙 소유물건(2025타경101561)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표
감정서번호	H2025-1-061601



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.

한라감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
박 수 진

감정평가액	일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강혜숙 (2025타경101561)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.29	2025.06.23 ~ 2025.06.29	2025.06.29	
감 정 평 가 내 용	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	-	124,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩124,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 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 서구 암남동	604-2 송도혜성 비치타운 1동	공동주택	조표제34318호 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층			124,000,000	[도로명주소] 부산광역시 서구 암남공원로 52						
						1층			961.45					
						2층			955.93					
						/			/					
						11층			955.93					
						12층			784.52					
						/			/					
						14층			784.52					
						15층			142.16					
						지하1층			916.73					
					동 소	604-2			대	(내)	4,825			
										철근콘크리트조				
										7층 812호	59.30	59.3		비준가격
										1. 소유권	2,630			
										대지권	-----	26.3		
				482,500										
<b>합 계</b>							<b>₩124,000,000.-</b>							
이 하					여	백								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

### 감정평가의 개요

---

#### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 압남동 일원에 소재하는 송도해수욕장 남서측 인근에 위치하는 송도 혜성비치타운 1동 7층 812호에 대해 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

#### 3. 기준시점 및 결정의 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 06월 29일**임.

#### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025년 06월 29일**자에 실지조사(공부조사, 현장조사)를 완료하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가방법

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

### 3. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제 20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III

### 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 서구 암남동 604-2 [부산광역시 서구 암남공원로 52]		
	건물명,동,층,호수	송도혜성비치타운 1동 7층 812호		
	용도	공동주택(아파트)	사용승인일	1993.04.28
	면적 (㎡)	전유	59.3	
		공용	20.43	
전체		79.73		
대지권		26.3		

#### 3. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료의 출처: KAIS>

사례	소재지	건물명·동	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
1	암남동 604-2	송도혜성 비치타운	1/15/15**	59.3	130,000,000 (2,192,242원/㎡)	2024.02.17
						1993.04.28
2	암남동 604-2	송도혜성 비치타운	1/3/3**	59.3	115,000,000 (1,939,291원/㎡)	2023.10.05
						1993.04.28

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명·동	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
3	암남동 604-2	송도혜성 비치타운	1/7/8**	72.95	153,000,000 (2,097,326원/㎡)	2025.03.24
						1993.04.28

## (2) 비교사례의 선정

최근 거래사례이며 본건 인근의 동일·유사한 공동주택 내 단위 호로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 대표성이 있는 <사례1>을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 부산광역시 서구 아파트 매매가격지역 (2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.7	101.5	101.2	101.2	101.1	101.0	101.0	101.0	100.9	100.7	100.5	100.3
2025년	100.2	100.1	100.0	99.8	99.7							

거래시점 : 2024.02.17, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.29, 2025년05월 지수를 적용 함

2024.02.17 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 101.7

2025.06.29 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.7

시점수정치 :  $99.7/101.7=0.98033$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별[동별 및 라인별] 차이	1.00	0.97	사례 대비 본건은 층별효용이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		1.00	0.970	-

### 7. 대상의 비준가격

거래사례 단 가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산가격	전유면적 (㎡)	비준가격
2,192,242	1.00	0.98033	0.97	2,084,647	59.3	124,000,000

\*십만단위 이하 반올림함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV

### 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	유사 면적의 부동산의 실거래가격 수준은 전유면적 당 약 1,900,000원/m <sup>2</sup> ~ 2,300,000원/m <sup>2</sup> 범위로 조사되며 층별, 위치별 효용 등 가치형성요인에 따라 가격이 결정됨.	인근 부동산 중개업소 및 KAIS

#### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가)	기준시점
							사용승인일
1	암남동 604-2	송도혜성 비치타운	1/13/1410	59.30	경매	121,000,000 (2,040,472원/m <sup>2</sup> )	2025.04.30
							1963.10.20
2	암남동 604-2	송도혜성 비치타운	1/2/202	59.30	경매	197,000,000 (2,318,738원/m <sup>2</sup> )	2024.04.26
							1963.10.20
3	암남동 604-2	송도혜성 비치타운	15/606	59.30	경매	166,000,000 (2,275,531원/m <sup>2</sup> )	2024.08.03
							1963.10.20

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV

### 감정평가액 결정의견

---

1. 감정평가액 124,000,000 원

2. 결정의견

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

본건은 부산광역시 서구 암남동 일원에 소재하는 송도해수욕장 남서측 인근에 위치하는 송도해성비치타운 1동 7층 812호로서 부근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 원활하고 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물[1동] 내 단위호로서  
[사용승인일: 1993.04.28]

- 외 벽: 세멘물탈위 페인팅 마감.
- 내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
- 창 호: 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

공부상 공동주택(아파트)이며 폐문되어 내부는 확인치 못하였으니 경매의 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 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

동하향하는 완경사 지대내 부정형의 토지로서 택지조성하여 공동주택(아파트)의 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 12~15미터의 포장도로에 접하여 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2012-06-06), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2023-07-12)(폭원(12M~34M))(접합) 가축사육제한구역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: 없 음.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 서구 암남동 604-2 송도해성비치타운 1동 7층 812호
-----	--



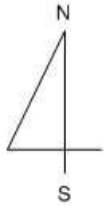
# 위치도



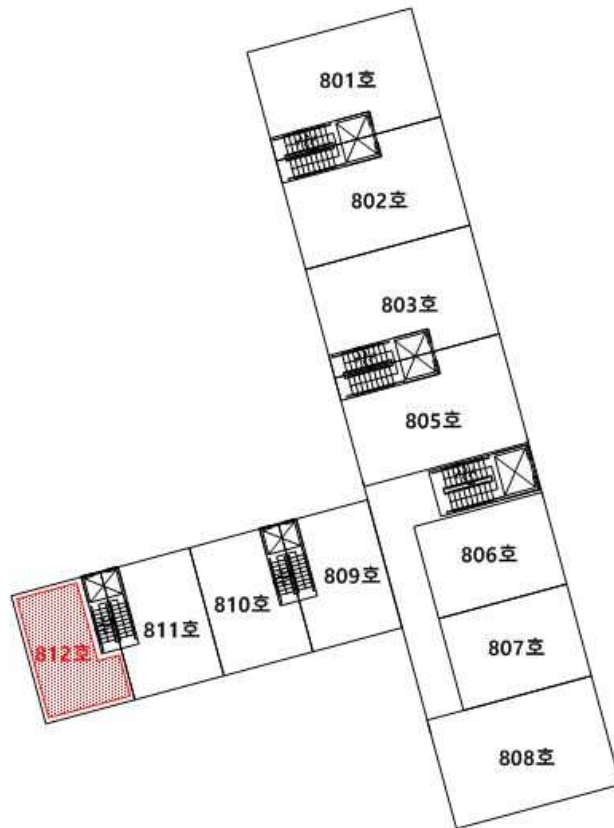
소재지	부산광역시 서구 암남동 604-2 송도혜성비치타운 1동 7층 812호
-----	--



# 건물개황도



## [ 송도해성비치타운 1동 7층 호별배치도 ]







[ 1 7 812 ]: