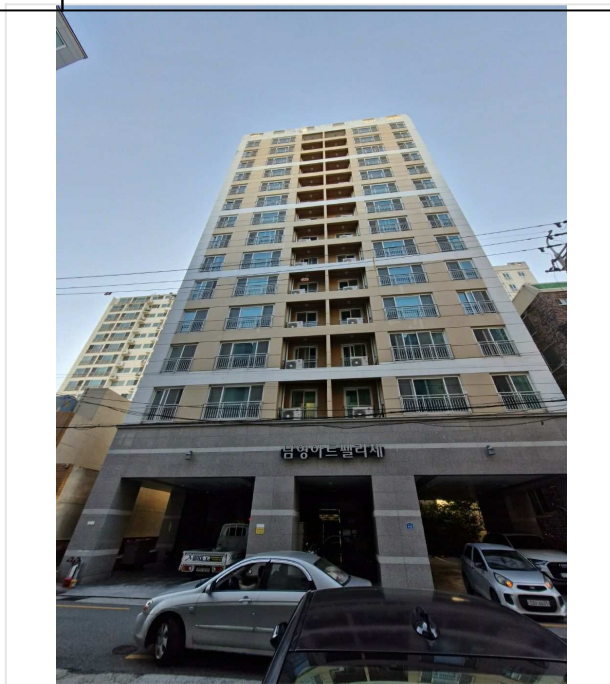


감정평가서

건명	주식회사 남영주택 소유물건(2024타경 109020)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	H2024-1-082702



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.

감정평가사

(인)

박수진

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 남영주택 (2024타경109020)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05	2024.09.02 ~ 2024.09.05	2024.09.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	170,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩170,000,000	
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		
	부산광역시 사하구 하단동	888-9 888-10 888-13 남영아트 펠리체	오피스텔	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 지하층 1층 2층 / 5층 6층 / 14층				도로명주소 부산광역시 사하구 낙동남로 1347번길 15
1	동 소	888-9	대		154.3			
2	동 소	888-10	대		182.1			
3	동 소	888-13	대		115.8			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	56.026	56.026	170,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	56.0260 -----	13.825		
					1,832.4674			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,000,000 119,000,000	
합 계							₩170,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동에 소재하는 하단중학교 남측 인근에 위치하는 남영아트펠리체 3층 302호에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 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 2024년 09월 05일임.

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 2024년 09월 05일자에 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 건물부분과 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 “집합건물의소유및관리에관한법률” 제20조 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 불가능 하여 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 사하구 하단동 888-9 외 [부산광역시 사하구 낙동남로1347번길15]		
	건물명, 동, 층, 호수	남영아트펠리체 3층 302호		
	용도	공동주택 (도시형생활주택)	사용승인일	2018.01.21
	면적 (㎡)	전유	56.026	
공용		18.7663		
전체		74.7923		
대지권		13.825		

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료의 출처: KAIS>

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
1	사하구 하단동 521-5	한라리치 스파티움	11/11**	83.66	267,000,000 (3,191,489원/㎡)	2023.06.21
						2016.04.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
2	사하구 하단동 870-203	리버포레 (A동)	2/2**	48.44	155,000,000 (2,220,703원/㎡)	2022.02.07
						2015.03.20
3	사하구 하단동 887-6	뉴스타빌	2/2**	28.77	85,000,000 (2,954,446원/㎡)	2023.06.28
						2012.03.27

(2) 비교사례의 선정

최근 거래사례이며 본건과 유사한 구분건물 내 단위 호로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 대표성이 있는 <사례1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 서부산권 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 부산광역시 서부산권 연립주택 매매가격지수 (2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	99.9	99.6	99.4	99.3	99.2	99.1	99.1	99.0	99.0	98.9	98.9	98.8
2024년	98.7	98.6	98.5	98.5	98.4	98.3	98.2	-	-	-	-	-

거래시점 : 2023.06.21, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.05, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년07월 지수를 적용함

2023.06.21 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 99.2

2024.09.05 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.2

시점수정치 : $98.2/99.2 \approx 0.98992$

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	1.01	사례 대비 본건의 건물노후도 약간 우세함.
	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	0.95	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.
누계		1.00	0.960	-

7. 대상의 비준가격

거래사례 단 가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산가격	전유면적 (㎡)	비준가격
3,191,489	1.00	0.98992	0.96	3,032,946	56.026	170,000,000

*십만단위 이하 반올림함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	유사 부동산의 호가수준은 전유면적 당 약 3,000,000원/ 내외로 조사됨.	인근 부동산 중개업소 및 KAIS

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가)	기준시점
							사용승인일
1	사하구 하단동 888-9 외	오현 리버뷰	6/6**	49.86	담보	194,000,000 (3,890,895원/㎡)	2022.09.21
							2017.09.26
2	사하구 하단동 889-10	보금자리	7/7**	62.16	경매	176,000,000 (2,831,403원/㎡)	2024.08.29
							2011.08.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

170,000,000 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 사하구 하단동에 소재하는 하단중학교 남측 인근에 위치하며 부근은 중소규모의 공동주택 및 각종 근린생활시설, 아파트 단지 등이 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철1호선[하단역]이 소재하는 바, 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 건물 내 단위호로서
[사용승인일: 2018.01.21]

- 외 벽: 일부 인조석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감
- 창 호: 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

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

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스설비, 난방설비, 주차타워설비 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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서 '공동주택(도시형생활주택) 및 업무시설(오피스텔)'의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

· 하단동 888-9, 888-10, 888-13
준주거지역, 도로(접합) 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-02-05)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상임.
· 기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지

부산광역시 사하구 하단동 888-9 남영아트펠리체 3층 302호



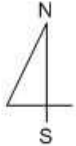
위치도



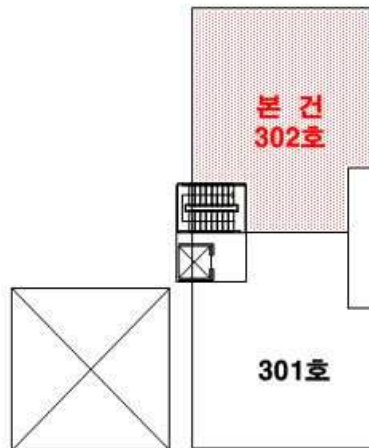
소재지 부산광역시 사하구 하단동 888-9 남영아트펠리체 3층 302호



건물개황도



[남영아트펠리체 3층 호별배치도]









[3 302]: