

# 감정평가서

건명	손정희 소유물건(2024타경4723)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정서번호	헤림240820-6105-01

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.

헤림감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	일십칠억구천삼백만원정 (₩1,793,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	손정희 (2024타경4723)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.26	2024.08.20 ~ 2024.08.26	2024. 08. 26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	2개호	아파트	2개호	-	1,793,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,793,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요(기호1)

### 1. 감정평가목적

본건 기호1은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 '송정해수욕장' 북서측 인근에 위치하는 해운대송정우림필유아파트 105동 17층 1701호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.26.일자로 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 건물의구분소유권과 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 경매 진행 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 해운대구 송정동 947 [도로명주소]부산광역시 해운대구 송정1로8번길 25-78				
건물명, 층, 호수	해운대송정우림필유아파트 105동 17층 1701호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2015. 10. 23	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	84.9197	69.6452	154.5649	68.1346	279,000,000

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	송정동 947	해운대송정우림필유아파트 104동	17/1701	59.9295	48.0838	320,000,000 (@5,339,607)	등기부 KAIS	2024.03.28
								2015.10.23

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

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

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

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

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	86.6	86.0	85.5	85.0	84.6	84.2	84.0	-	-	-	-	-
2023년	95.7	92.5	90.4	89.0	88.3	87.8	87.7	87.7	87.8	87.6	87.3	86.9

## 아파트

지역 : 부산광역시 해운대구(24.03.28~24.08.26)

거래시점 : 2024.03.28, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.26, 2024년07월 지수를 적용 함

2024.03.28 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 86.0

2024.08.26 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 84.0

시점수정치 :  $84.0/86.0 \approx 0.97674$

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사 례	대 상	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지로 외부요인 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	동일 단지로 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함.
	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.
누 계			1.000	

## 7. 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
320,000,000	1.00	0.97674	1.000	84.9197 /59.9295	442,890,892	443,000,000

# 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 @5,200,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사되었음.
------	--

### 2. 인근 실거래가

[출처: 국토교통부, KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원) 전유면적당가(원/㎡)	거래시점
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 105동	17/1705	59.9295	48.0838	329,000,000 @5,489,783	2024.07.06
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 105동	14/1402	84.9197	68.1346	395,000,000 @4,651,453	2024.07.06
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 101동	3/301	59.4539	47.7022	264,000,000 @4,440,415	2024.07.05
송정동 947	해운대송정 우림필아파트 105동	13/1301	84.9197	68.1346	400,000,000 @4,710,332	2024.07.04
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 102동	2/202	59.8998	48.06	288,000,000 @4,808,029	2024.06.10
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 102동	6/603	59.8998	48.06	280,000,000 @4,674,473	2024.05.06
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 103동	4/405	59.9295	48.0838	280,000,000 @4,672,156	2024.04.25
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 104동	17/1701	59.9295	48.0838	320,000,000 @5,339,607	2024.03.28

# 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 전유면적당가(원/㎡) (낙찰가,(낙찰가율))	기준시점 (낙찰일)
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 102동	1/103	59.90	48.06	경매	280,000,000 @4,674,457 -	2024.04.05 -
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 102동	2/203	59.90	48.06	경매	296,000,000 @4,941,569 -	2024.01.29 -
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 101동	1/103	59.90	48.06	조세	282,000,000 @4,707,846 -	2024.01.21 -
송정동 137-12	럭스빌비치 1동	6/602	58.3	10.18	경매	185,000,000 @3,173,241 (170,000,000) (92%)	2023.05.23 (2024.07.29)
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 102동	10/1003	59.9	48.06	경매	370,000,000 @6,176,961 (246,000,000) (66%)	2023.02.03 (2024.04.01)
송정동 947	해운대송정 우림필유아파트 103동	10/1002	59.9	48.06	경매	280,000,000 @4,674,457 (280,100,000) (100%)	2023.02.10 (2023.12.04)

## 4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	해운대구		송정동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	79.81%	81.62%	124	77.96%	4
6개월 평균	80.93%	83.69%	72	71.18%	3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 443,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

기호1

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1  1)	부산광역시 해운대구 송정동	947	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층						
	해운대송정 우림필유아파트 105동			지2층	48.7153					
				1층	530.3439					
				2층	514.3313					
				/	/					
	[도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정1로8번길 25-78			23층	514.3313					
				24층	291.6998					
				25층	291.6998					
	"			947	대	(내) 철근콘크리트구조 17층 1701호	21,851.4			
						1 소유권 대지권	84.9197	84.9197	443,000,000	비준가액
				68.1346						
				21,851.4*---	68.1346					
				21,851.4						
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 177,200,000 265,800,000				
	<b>합 계</b>					<b>₩443,000,000.-</b>				
			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 해운대구 송정동 소재 '송정해수욕장' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 단지내 상가, 근린생활시설, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고, 근거리에 동해선(송정역)이 소재하여 제반 교통상황 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 내 17층 1701호로(사용승인일:2015.10.23),

외벽 : 하부 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감,

내벽 : 벽지도배 등 마감,

창호 : 샷시창의 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 공동현관기, 도시가스 에 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

부정형의 토지로서 공동주택 부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 남동측으로 왕복2차선의 아스팔트도로 통해 진출입하고, 단지내 가로망 정비되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로 3-39에서 변경2003.11.11)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

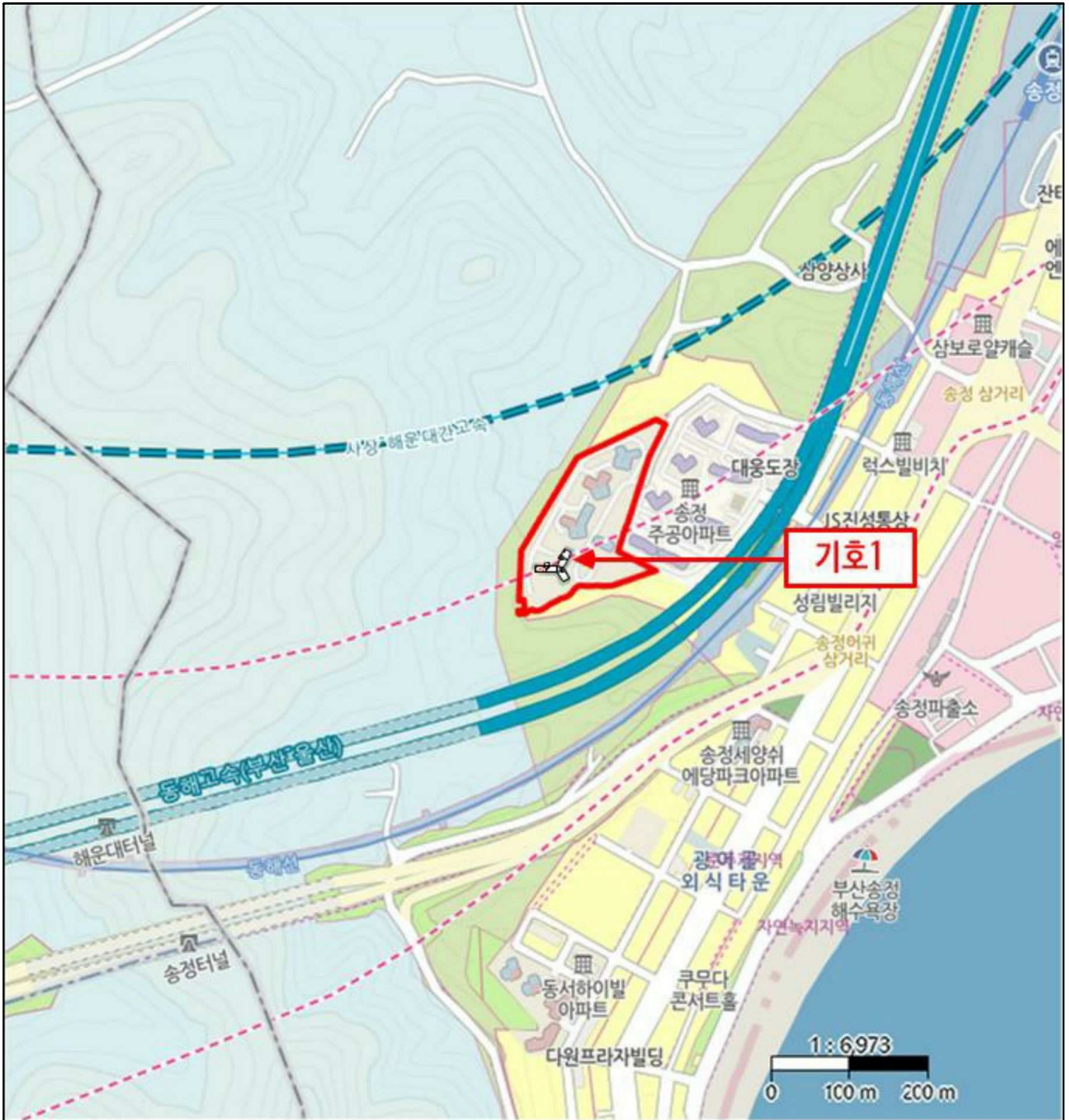
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,  
기타 : 없음.

# 위 치 도(기호1)



소 재 지	부산광역시 해운대구 송정동 947 해운대송정우림필유아파트 105동 17층 1701호
-------	--

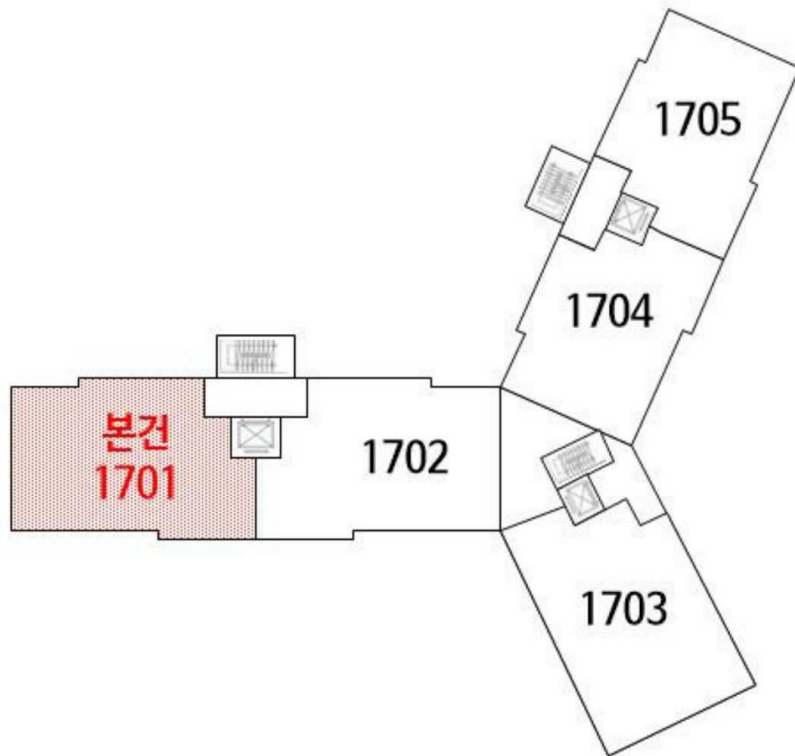


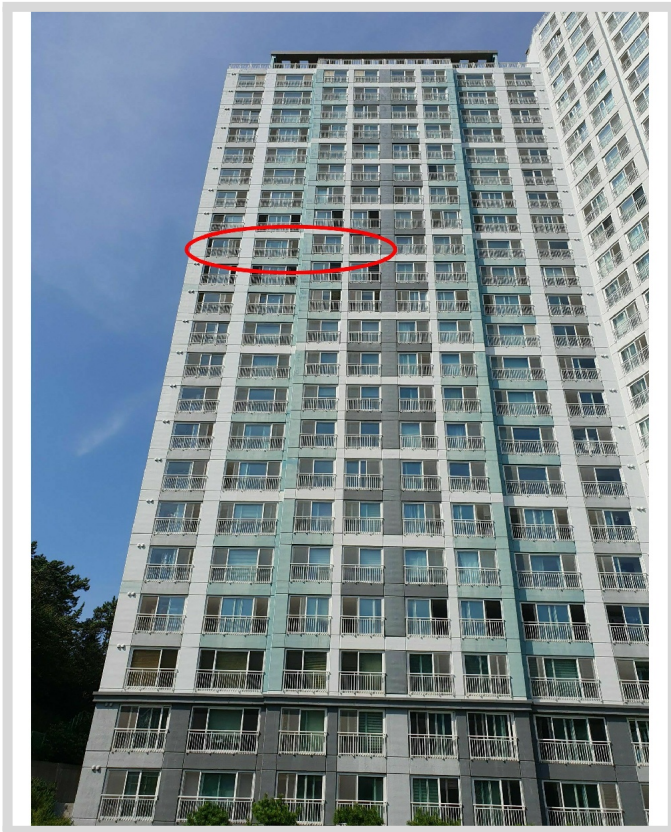
# 건물개황도(기호1)



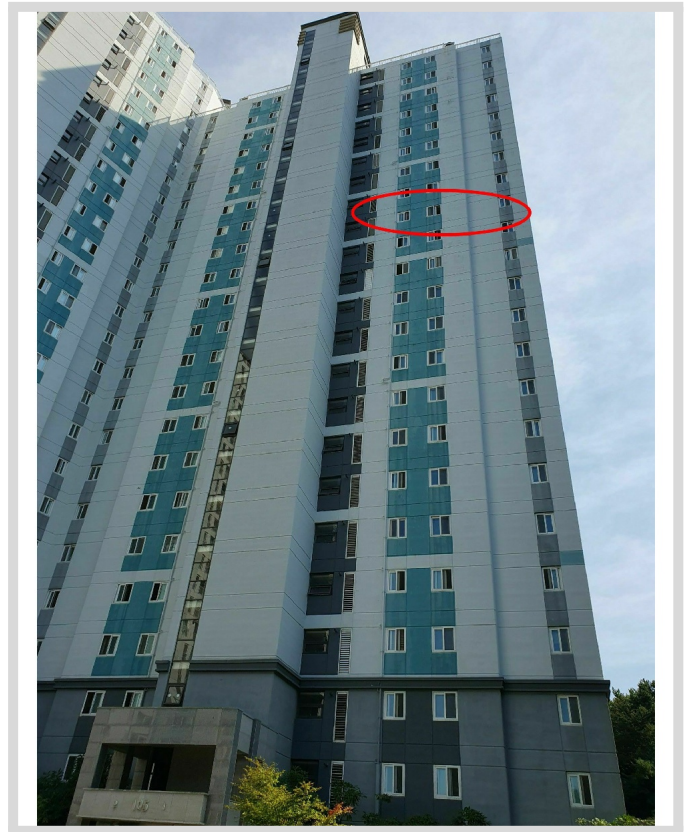
## [ 해운대송정우림필유아파트 105동 17층 호별배치도 ]

Non - scale





1 - ( )



1 - ( )



# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요(기호2)

### 1. 감정평가목적

본건 기호2는 부산광역시 해운대구 좌동 소재 '부흥초등학교' 남서측 인근에 위치하는 해운대케이씨스위첸 103동 29층 2904호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.26.일자로 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 건물의구분소유권과 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 경매 진행 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 해운대구 좌동 1492외 (도로명주소: 부산광역시 해운대구 세실로 80)				
건물명, 층, 호수	해운대케이씨스위첸 103동 29층 2904호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2011.01.27	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	128.407	105.425	233.832	55.635	809,000,000

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	좌동 1492	해운대 케이씨스위첸 102동	17/1704	128.407	55.635	1,290,000,000 (@5,678,022)	등기부 KAIS	2024.02.13
								2011.01.27

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

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

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

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

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	86.6	86.0	85.5	85.0	84.6	84.2	84.0	-	-	-	-	-
2023년	95.7	92.5	90.4	89.0	88.3	87.8	87.7	87.7	87.8	87.6	87.3	86.9

## 아파트

지역 : 부산광역시 해운대구(24.02.13~24.08.26)

거래시점 : 2024.02.13, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.26, 2024년07월 지수를 적용 함

2024.02.13 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 86.6

2024.08.26 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 84.0

시점수정치 :  $84.0/86.6 \approx 0.96998$

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격 차 율		
요 인	항 목	사 례	대 상	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지로 외부요인 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	동일 단지로 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.080	본건이 사례 대비 층별효용 (17층:29층) 에서 다소 우세함
	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.
누 계			1.080	

## 7. 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
1,290,000,000	1.00	0.96998	1.080	128.407 /128.407	1,351,376,136	1,350,000,000

# 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 @10,500,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사되었음.
------	---

### 2. 인근 실거래가

[출처: 국토교통부, KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원) 전유면적당(원/㎡)	거래시점
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 104동	26/2604	128.366	55.617	1,250,000,000 @9,737,781	2024.04.26
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 102동	14/1403	153.208	66.38	1,500,000,000 @9,790,611	2024.03.17
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 104동	12/1201	128.366	55.617	1,230,000,000 @9,581,976	2024.02.17
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 102동	17/1704	128.407	55.635	1,290,000,000 @10,046,181	2024.02.13
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 102동	18/1801	128.407	55.635	1,250,000,000 @9,734,671	2024.02.08
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 103동	12/1201	128.407	55.635	1,240,000,000 @9,656,794	2024.02.04
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 102동	9/904	128.407	55.635	1,270,000,000 @9,890,426	2023.10.28
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 104동	2/204	128.366	55.617	1,200,000,000 @9,348,269	2023.08.25

# 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 전유면적당(원/㎡) (낙찰가, (낙찰가율))	기준시점 (낙찰일)
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 102동	18/1802	153.21 (1/2)	66.38 (1/2)	시가 참고	747,000,000 @9,751,321	2023.08.09
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 102동	2/203	153.21	66.38	경매	1,740,000,000 @11,356,961	2022.11.01
좌동 1492	해운대 케이씨씨스위첸 101동	24/2403	128.16	55.53	경매	1,980,000,000 @15,449,438	2022.07.04
좌동 1450외	에스케이뷰 101동	14/1403	59.99	32.14	경매	304,000,000 @5,067,511 (288,588,000) (75%)	2023.08.07 (2024.07.15)
좌동 1319	두산 203동	2/205	59.94	26.413	경매	438,000,000 @7,307,307 (305,000,000) (70%)	2023.06.20 (2024.06.10)
좌동 1419	해운대롯데4차 501동	4/406	59.6	28.192	경매	510,000,000 @8,557,046 (293,899,999) (58%)	2022.07.18 (2024.05.21)

## 4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	해운대구		좌동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	79.81%	81.62%	124	73.09%	21
6개월 평균	80.93%	83.69%	72	70.26%	12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 1,350,000,000원

### 2. 결정의견

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

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 '부흥고등학교' 남서측 인근에 위치하는 해운대케이씨스위첸 103동 29층 2904호로서, 주위는 아파트, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 원활하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산지하철2호선(장산역)이 소재하여 제반교통상황 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층건내 29층 2904호로서(사용승인일:2011.01.27),

외벽: 하부 화강석 붙임 및 몰탈위페인트 마감,  
내벽: 벽지도배 등 마감,  
창호: 샷시창의 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기설비, 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

2필 일단의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 왕복7차선, 남서측으로 왕복4차선, 남동측 및 북동측으로 왕복3차선의 아스팔트포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

좌동 1492 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2-18호)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

좌동 1493 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2-18호)(저축), 도로(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(1-7호)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

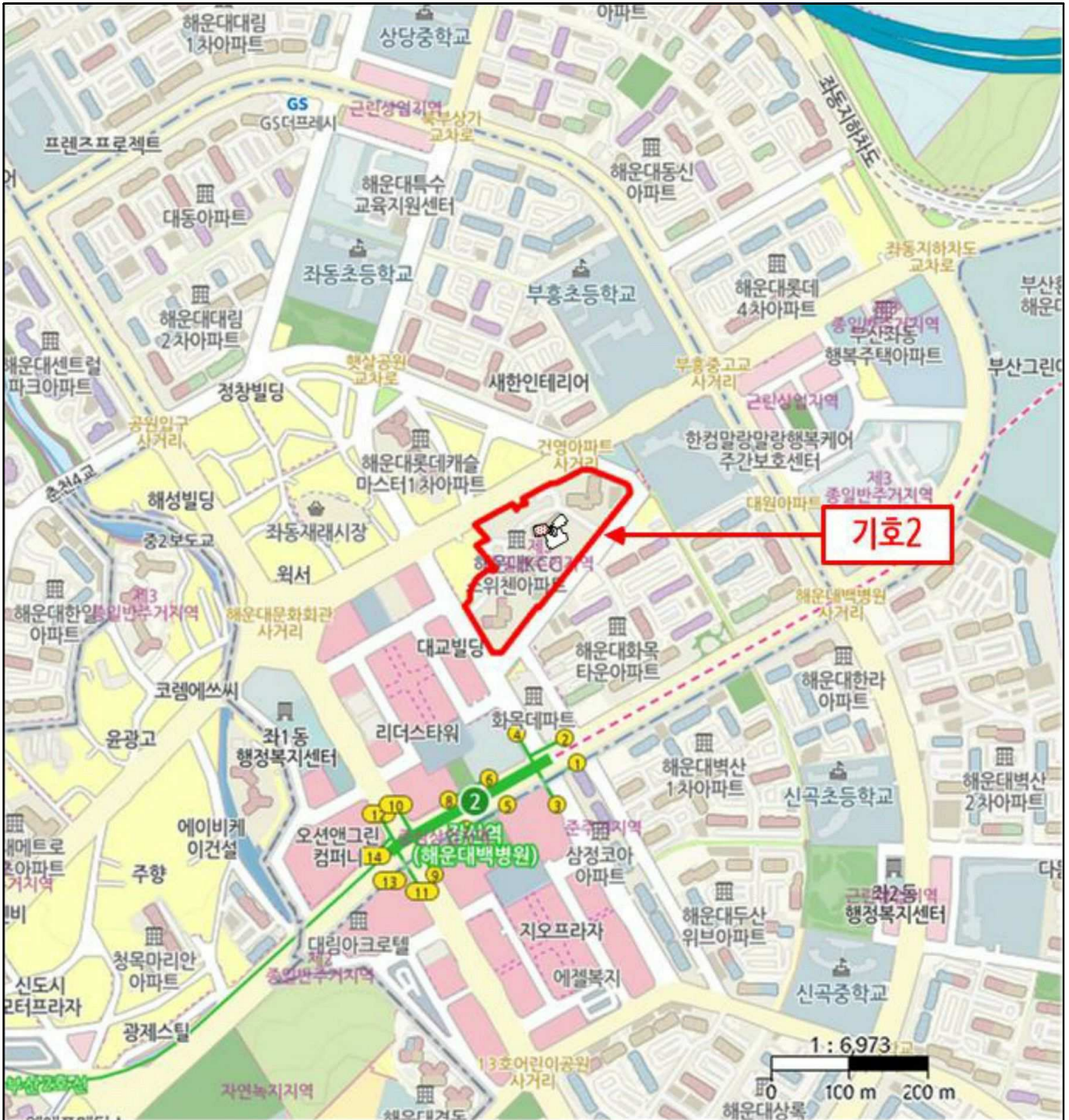
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,  
기타 : 없음.

# 위 치 도(기호2)



소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1492 해운대케이씨씨스위첸 103동 29층 2904호
-------	--

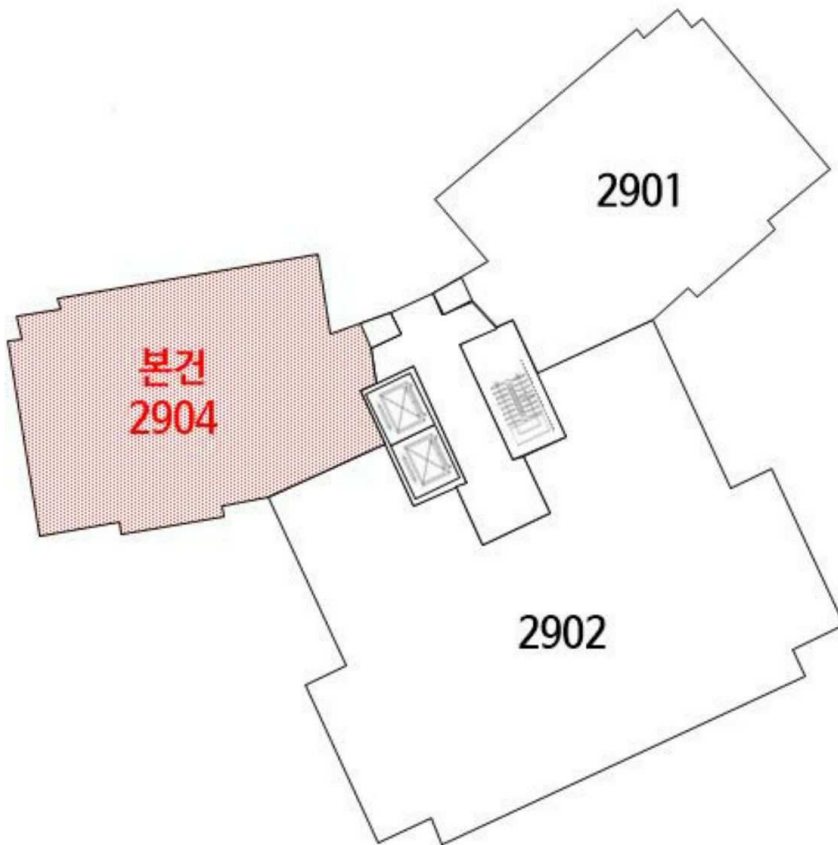


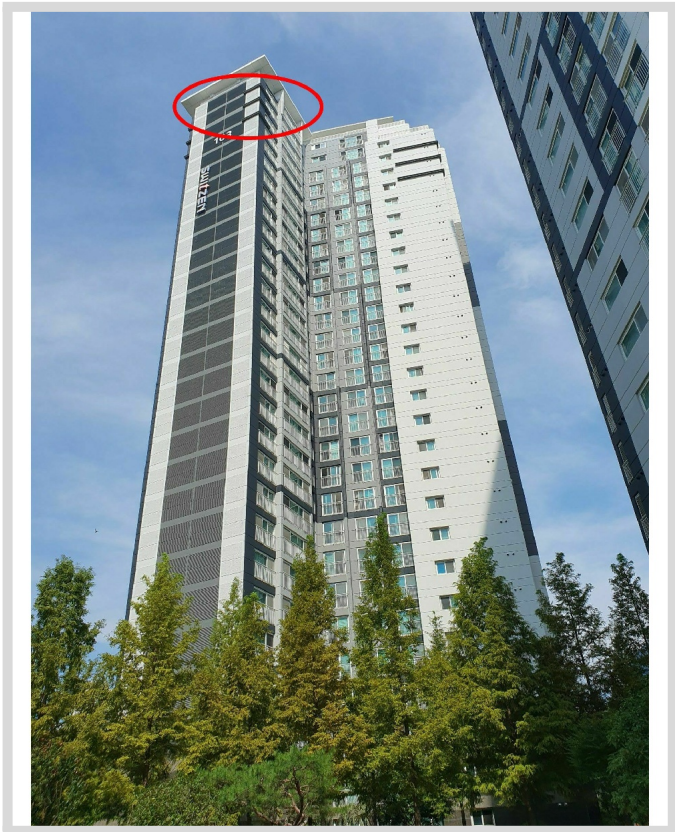
# 건물개황도(기호2)



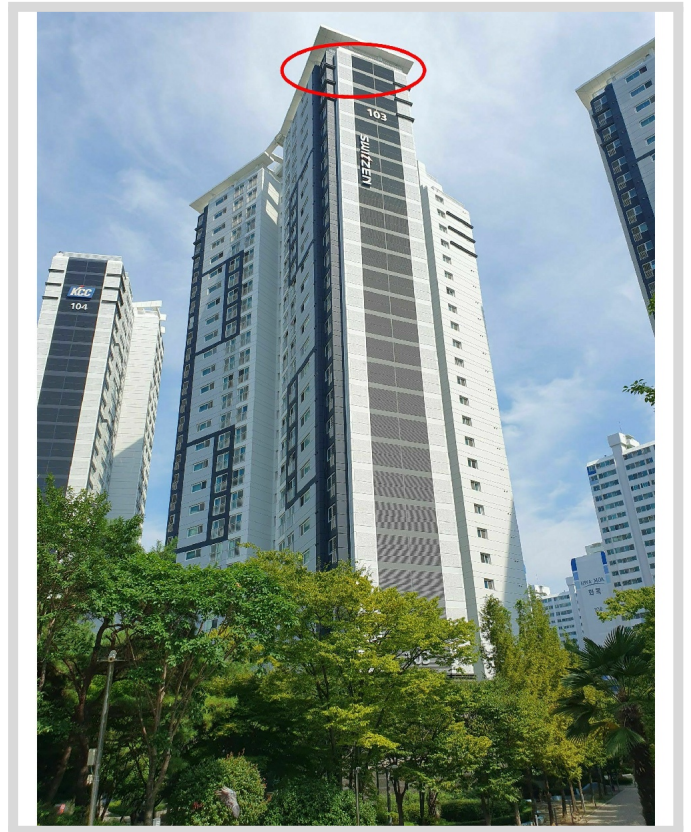
## [ 해운대케이씨스위첸 103동 29층 호별배치도 ]

Non - scale





2 - ( )



2 - ( )

