

감정평가서

건명	이경은 소유물건(2024타경61409)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	극동2240803호

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.

극동감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤성근

감정평가액	일억오천만원정 (₩150,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가목적	법원경매		
문서번호	-		제출처	부산지방법원 경매11계		
소유자 (사건번호)	이경은 (2024타경61409)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.27	2024.08.26 ~ 2024.08.27	2024.08.28	
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
	업무시설 (오피스텔)	1개호	업무시설 (오피스텔)	1개호	-	150,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩150,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 부암동 소재 부암초등학교 북동측 인근에 위치하는 진성센트럴뷰 2층 201호[업무시설(오피스텔)]로서 부산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제5조①항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 본건은 오피스텔로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반거래관행도 건물과 토지의 대지권(소유권)이 일체로 거래되는 부동산이나 귀 법원요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 감정평가명세표상 병기하였으니 업무취급시 참고하시기 바랍니다.

3. 기준시점

당사무소의 본건에 대한 현장조사일자는 2024.8.26 ~ 8.27일인바 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제9조②항의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.8.27일로 함.

4. 감정평가방법

‘감정평가에 관한 규칙’ 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그밖의 사항(내부 확인에 관한 사항)

본건은 현장 방문시 이해관계인의 부재 및 문잠김등으로 내부 확인을 못하고 건축물 현황도등 공부서류, 외부관찰, 평가전례등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건개요

소재지	부산광역시 부산진구 부암동 278-76번지등.				
건물명, 층, 호수	진성센트럴뷰 2층 201호				
용도	업무시설(오피스텔)		신축일등	2018년3월28일	
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	집합건축물 대장상 전유부분 +공용부분(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)
	60.17	23.85	84.02	9.6263	약71.6

※ 전용율은 “전유부분/(전유+공용부분면적) × 100” 을 기준으로 하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[자료출처; 한국부동산원실거래고시등]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						신축일등
A	부암동 278-76번지등	진성센트럴뷰	10층 0000호	66.8	178,000,000	2022년9월 13일
						2018년3월28일
B	부암동 278-76번지등	진성센트럴뷰	7층 000호	66.8	178,000,000	2022년7월 12일
						2018년3월28일
C	부암동 278-76번지등	진성센트럴뷰	2층 201호 (본건)	60.17	200,000,000	2021년4월 19일
						2018년3월28일

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정사유

위 거래사례들중 거래시점등을 감안하여 A를 비교사례로 선정하되 나머지 사례들도 참작함.

4. 사정보정

조사일 현재 인근유사물건의 가격수준과 부동산의 특성등을 감안하면 대체로 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 개요

시점수정치는 한국은행발표 생산자물가상승률, 한국부동산원발표 지가변동률, 연립다세대주택매매가격지수, 아파트매매가격지수, 오피스텔매매가격지수등이 있는바 동유형부동산의 특성등을 감안하여 그중 한국부동산원발표 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치산출

- 오피스텔매매가격지수(부산광역시, 2023.12=100.0 및 60㎡ 초과 85㎡이하기준)
 - 2022년 9월 지수: 103.62
 - 2024년 7월 지수: 99.02(2024년 8월분이 미발표상태인바 가장 최근분인 2024년 7월분을 적용함)
- ※ 시점수정치: $99.02/103.62 \approx 0.95561$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내 소재하여 외부요인은 유사한 것으로 사료됨.
	교통시설등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관등)				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내 소재하여 내부요인도 유사한 것으로 사료됨.
	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			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.95	본건은 사례에 비해 층별차이등 개별적요인이 열세한 것으로 사료됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 것으로 사료됨.
누 계		0.950		1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
178,000,000원	1.00	0.95561	0.950	60.17/66.8	145,555,239원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 본건 및 유사부동산의 가격수준등에 대한 탐문조사내용

가격수준	약140,000,000~160,000,000원 내외수준으로 탐문조사됨.
------	---

2. 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							신축일등
A	부암동 278-76등	진성센트럴뷰	11층 0000호	60.61	법원 경매	210,000,000	2022년12월22일
							2018년3월28일
B	부암동 278-76등	진성센트럴뷰	10층 0000호	60.61	법원 경매	211,000,000	2022년4월19일
							2018년3월28일

3. 법원경매매각가율(부산광역시 부산진구, 월기준)

(자료: 대법원)

구 분	오피스텔
최근1년간	55.2%
최근6개월간	51.5%

매매가율(매각가/감정가)x100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액: 150,000,000원(전유면적 기준 ㎡당 약2,490,000원)

2. 결정의견

상기 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액등을 종합참작하여 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 부암동 진성센트럴뷰	278-76 637-79	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상15층	지1층	72.71			[도로명 주소] 부산광역시 부산진구 신천대로 271
					1층	79.75			
					2층	98.93			
					3층~6층	각98.43			
					7층~11층	각158.17			
					12층~15층	각135.13			
					대	118			
2	부산광역시 부산진구 부암동	278-76	대						
2	부산광역시 부산진구 부암동	637-79	대						
				(내) 철근콘크리트구조 2층201호	60.17	60.17	150,000,000		
			소유권/대지권	9.6263 x----- 227		9.6263			
			가격배분내역 건물 : 105,000,000 토지 : 45,000,000						
	합 계						₩150,000,000.-		

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 부암동 소재 부암초등학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 경찰서, 고가도로등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건에의 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는등 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상15층 건물내 2층 201호로서,
외벽: 치장석재 붙임 및 드라이비트 마감등,
내벽: 벽지마감등,
창호: 샷시창등의 구조임.

(4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)로 되어 있으나 현황은 주거용오피스텔로 추정됨.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비등 되어 있으며, 난방시설, 공동현관기, 엘리베이터, 화재경보설비등 되어있는 것으로 탐문조사 됨.

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

대체로 동하향 경사지대내에 위치한 2필 일단지의 사다리형에 유사한 토지를 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 4~5미터 내외의 포장도로에 접하고 그 아래에 고가도로통과 광대로가 소재하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 2토지 공히 일반상업지역, 방화지구, 광로3류(폭 40m~50m)(2023-01-02) (접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 110m)<건축법>, 가로 구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 155m)<건축법>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 면적등은 귀제시서류 및 공부등을 기준으로 하였는바 참고하시기 바랍니다.



(: 2 201)



(: 2 201)



(: 2 201)



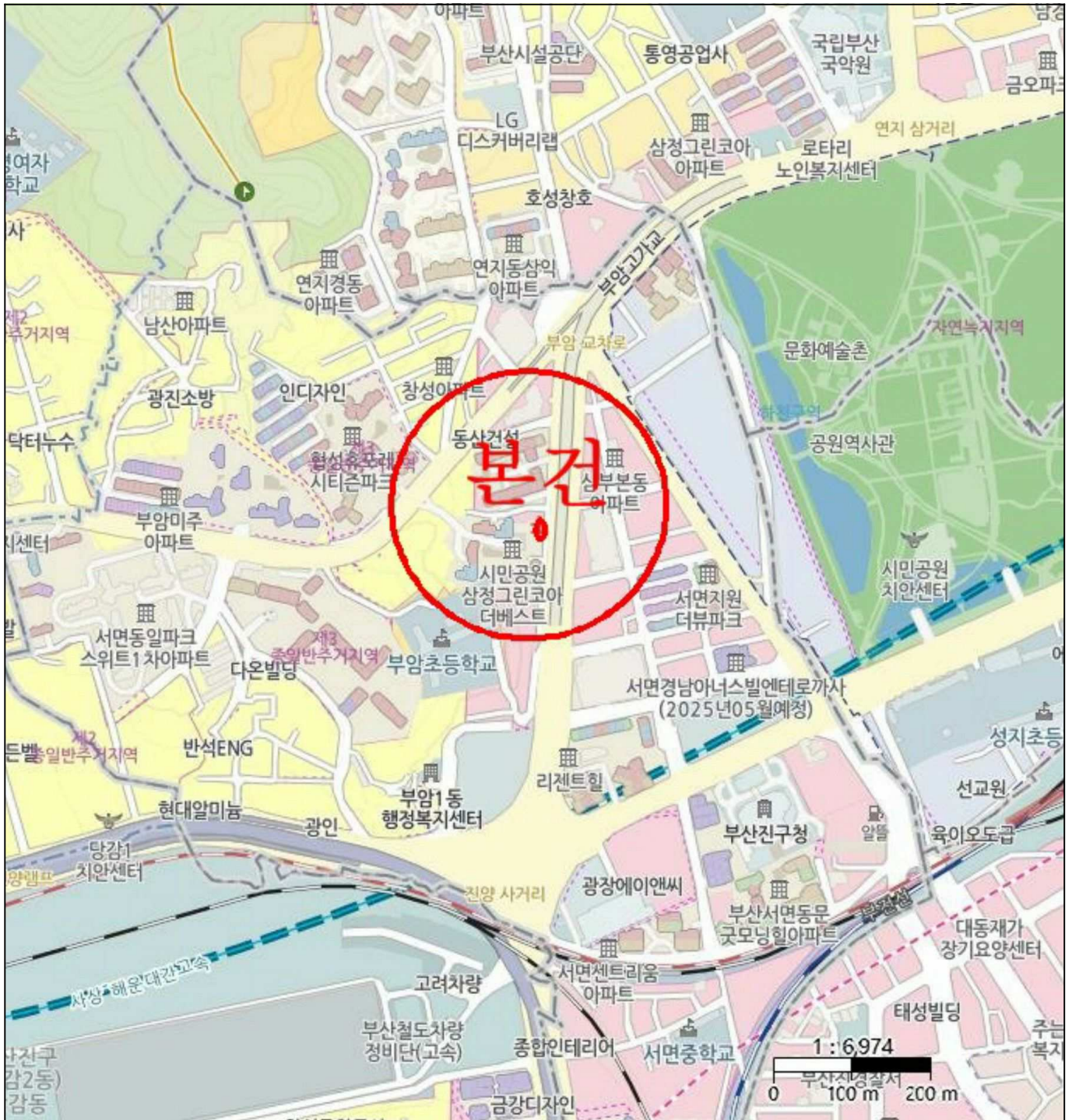
(: 2 201)

광역위치도



소재지

부산광역시 부산진구 부암동 278-76번지등 진성센트럴뷰 2층 201호

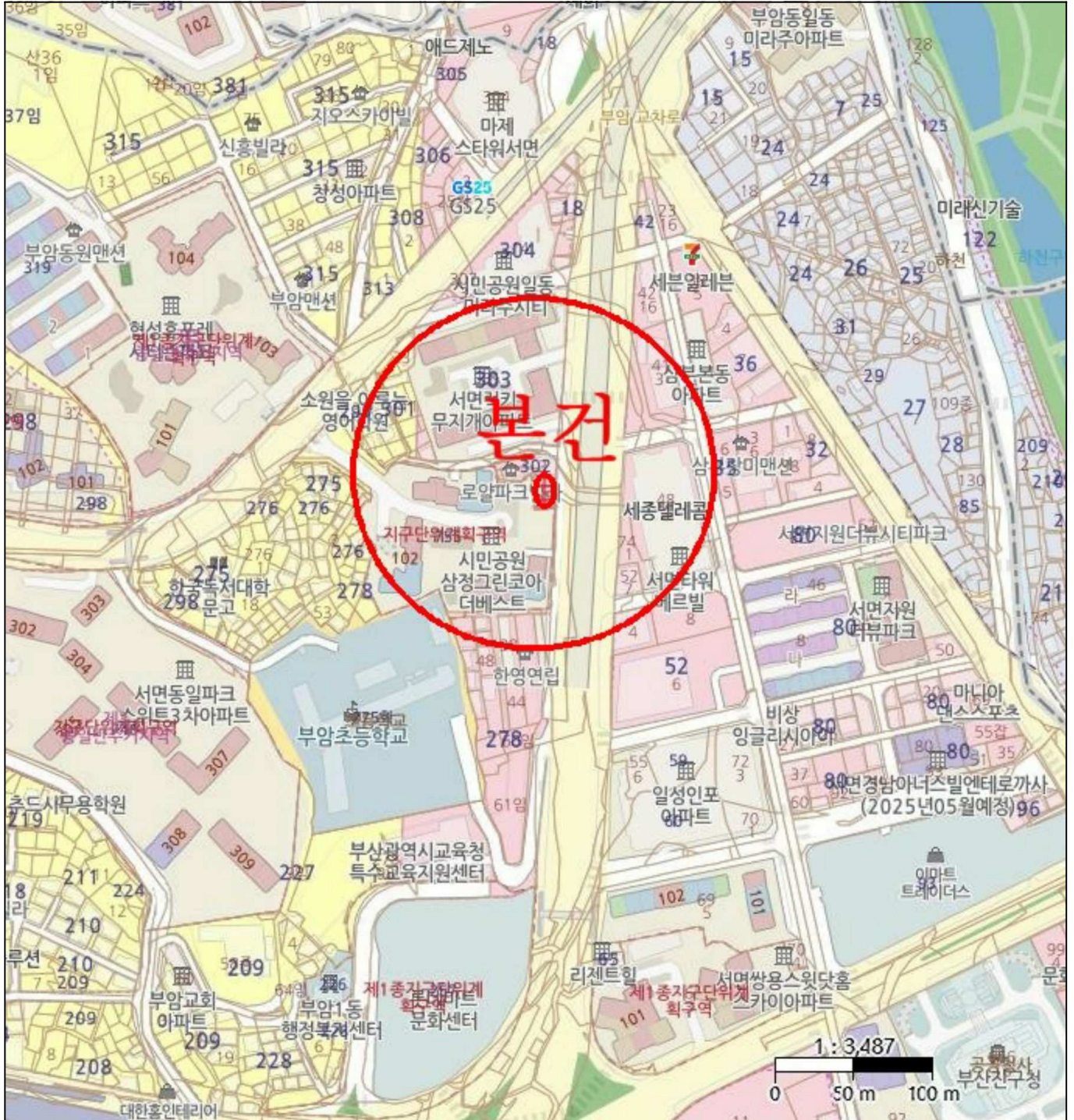


위 치 도

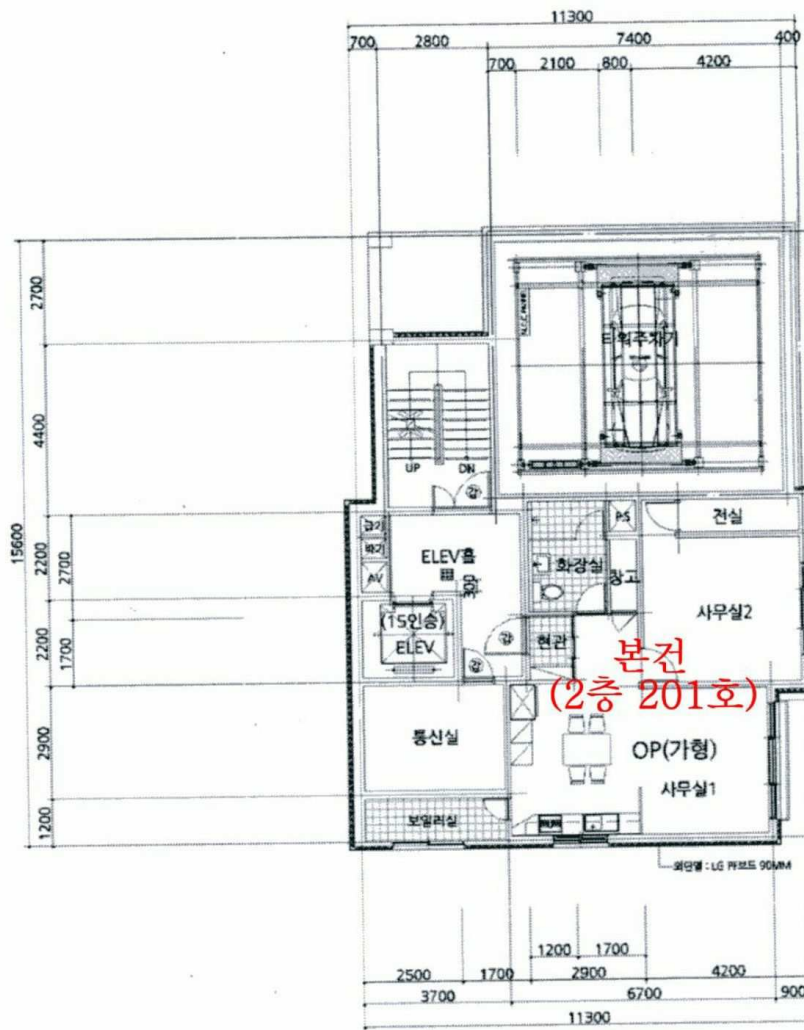


소재지

부산광역시 부산진구 부암동 278-76번지등 진성센트럴뷰 2층 201호



건물개황도



*건축물현황도에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.