

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 김은숙

건명 : 주식회사 윤성개발 소유물
(2024타경51204)

번호 : 삼창 제 B20242-01142 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

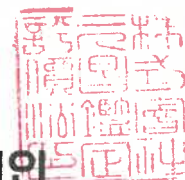


[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

부산광역시 부산진구 부전동

341-5 삼정기업빌딩 1401호

TEL. (051)806-3040 / FAX. (051)806-3041



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 하승수




(주) 삼창감정평가법인 부산경남지사장 허재웅

(서명 또는 인)



감정평가액	일억팔천사백만원정 (₩184,000,000)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	경매	
제출처	(경매 1계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 윤성개발 (2024타경51204)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2024. 02. 01	2024.02.01	2024. 02. 01

감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	184,000,000
합계					₩184,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자	감정평가사 강현수
	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 금정구 장전동 소재 '금정초등학교' 남측 인근에 위치하는 '윤성리버티' 제3층 제305호 으로서, 부산지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 현장조사시 거주자의 부재로 인해 외부관찰 및 통상적인 내부상황 등을 고려하여 감정평가 하였으니, 경매 응찰시 참고하시기 바람.
- 나. 귀 원 요청에 의거 토지와 건물로 가격배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 하단에 부기하였으니, 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 02월 01일로 함.
- 나. 실지조사(2024년 02월 01일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 금정구 장전동 604-12 (부산광역시 금정구 온천장로125번길 28-20)								
건물명 및 층·호수	윤성리버티 제3층 제305호								
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	일반상업지역		932		7,948.25		-2/19	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택, 업무시설		2019.06.24		동수	세대수/호수	
						1	80/10		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	○	○	○	○	○	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	3/305	49.7526	31.949	81.7016	9.51	공동주택 (아파트)
합 계		49.7526	31.949	81.7016	9.51	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	장전동 ○○○-○○	○/○○○	47.6948	공동주택 (아파트)	법원경매	2023.09.29	198,000,000
						2019.06.24	(약 4,150,000)
②	장전동 ○○○-○○	○/○○○	47.424	공동주택 (아파트)	법원경매	2023.09.21	197,000,000
						2019.06.24	(약 4,150,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	장전동 ○○○-○○	○○/○○○○○	47.424	공동주택 (아파트)	2023.11.02	180,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.06.24	(약 3,800,000)	
㉡	장전동 ○○○-○○	○/○○○	47.6948	공동주택 (아파트)	2024.01.28	178,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.06.24	(약 3,730,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 3,700,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계 구분	부산			금정구			장전동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	75.98	76.69	634	74.20	74.67	32	72.62	72.99	11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/포수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	장전동 ○○○-○○	○/○○○	47.6948	공동주택 (아파트)	2024.01.28	178,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.06.24	(약 3,730,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘부산 동부산권 금정구 매매가격지수(아파트)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.01.28~2024.02.01)

$$\frac{2023년\ 12월}{2023년\ 12월} = \frac{88.8}{88.8} \approx 1.00000$$

※ 기준시점 : 2024.02.01, 2024년 1월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 12월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.01.28 2023년 12월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조건	항 목	비교 사례①	입련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	거래사례 대비 본건은 호별요인(층별 효용)에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.990	-

마. 산정단가의 결정

입련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	3,730,000	1.000	1.00000	0.990	3,692,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	3/305	49.7526	9.51	3,692,700	183,721,426	184,000,000
합 계		49.7526	9.51	-	-	184,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

입련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
1 가	부산광역시 금정구 장전동 (윤성리버티) [도로명주소] 부산광역시 금정구 온천장로 125번길 28-20	604-12	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 평지붕 19층						
							지하2층	328.68		
							지하1층	561.37		
							1층	73.32		
							2층~6층	412.265		
			7층~19층	378.735						
		등소	604-12	대	일반상업지역	932				
				(내)	철근콘크리트구조					
				제3층 제305호	49.7526	49.7526	184,000,000	비준가액		
				1. 소유권대지권 932 x	49.7526	9.51				
				4,876.6525						
					토지·건물 토지: 건물:	배분내역 55,200,000 128,800,000				
	합계					₩184,000,000				
			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 금정구 장전동 소재 '금정초등학교' 남측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설 및 아파트 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 부산도시철도(온천장역)이 소재하는 바, 제반교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 지상19층건 내 제3층 제305호로서,

외 벽 : 화강석 및 대리석붙임마감, 몰탈위페인팅마감 등.

내 벽 : 실내 인테리어마감, 벽지도배마감 등.

창 호 : 샷시창구조임.

4. 이용상태

아파트 등으로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내 소화전설비, 승강기설비, 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

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임

7. 인접 도로상태등

본건 북서측으로 약 6미터 폭의 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

--

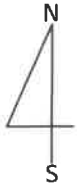
9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

위치도



소재지

부산광역시 금정구 장전동 604-12
윤성리버티 제3층 제305호
[도로명주소] 부산광역시 금정구 온천장로 125번길 28-20



건물이용상황 및 임대상황



임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
임대관계는 미상임.				

사 진 용 지



【본건전경】



【본건 현관문】