

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김완기
건명	이유승 소유물건(2023타경57953)
감정서번호	문일2307-641

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.

문일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
문일규

(인)

감정평가액	일억사천오백만원정(₩145,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김완기		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이유승 (2023타경57953)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.08.03	2023.08.03	2023. 08. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	145,000,000
	합계					₩145,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 금정구 청룡동 소재 ‘청룡초등학교’ 북서측 인근에 위치하는 낙원빌라 4층 402호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 08월 03일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2023년 08월 03일에 실지조사하여 대상물건의 개별적 상황 등을 조사·확인하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1). 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2). 비교방식 : 거래사례비교법 및 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3). 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상부동산의 개요

소재지	부산광역시 금정구 청룡동 32-22			
[도로명주소]	부산광역시 금정구 팔송로24번길 39			
건물명, 동, 호수	낙원빌라 4층 402호			
용도	공동주택 (도시형생활주택)		사용승인일	2011-01-19
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	51.3	10.4125	61.7125	31.45

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
						사용승인일
청룡동 32-22	낙원 빌라	3층 301호	51.3	2,923,977	150,000,000	2021.09.25
						2011-01-19

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

* 자료출처: [집합건물]등기사항전부증명서

나. 비교 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건이 속한 낙원빌라단지내 위치하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례로서 이를 비교 거래사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 동부산권 (금정구 등)연립주택매매가격지수"를 활용하여 산정함.

나. 월별 【부산광역시 동부산권 연립주택매매가격지수】

(기준월 : 2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	99.3	99.0	98.6	98.1	97.5	97.1	-	-				
2022년	102.9	103.0	103.2	103.4	103.6	103.6	103.4	103.1	102.8	102.1	101.4	100.0
2021년	98.3	98.6	98.8	99.2	99.6	100.0	100.1	100.7	101.2	102.0	102.6	103.0

※ 본건 기준시점 당시 연립주택매매가격지수는 2023년 7월 이후 미고시로 2023년 6월 매매가격 지수를 적용함.

다. 시점수정치

구분	시점		가격지수	시점수정치
본건	기준시점	2023.08.03	97.1 (2023년 6월)	
거래사례	거래시점	2021.09.25	100.7 (2021년 8월)	0.96425

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 소재로 외부요인 대등함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등		
	공공시설 및 편의, 교육시설의 배치 등		
	부근환경 및 자연환경(조망·경관) 등		
	가로의 폭, 구조 등의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 구분 건물로 건물요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수, 시공 업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과년수, 현상 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 주차의 편리성 등		
개별요인	층별 효용(일조, 조망, 개방감 등)	1.00	본건은 거래사례 대비 층별선호도 등에서 유사함
	향별 효용(일조, 조망, 개방감 등)		
	위치별 효용(일조, 조망, 접근성 등)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이) 및 수선유지상태 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례거래 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²) 비교(본건/사례)	시산가액 (원)
(1)	150,000,000	1.00	0.96425	1.000	51.3 /51.3	144,637,500

III. 참고가격자료

1. 인근지역내 동류형·유사형 물건의 가격수준

물건내용	시세수준 [전유면적기준]
동류 및 유사물건	2,830,000원/m ² 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	층	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						건축년도
청룡동 30-28	한양 탑스빌5차	2층	70.245	3,018,008	212,000,000	2021.12.25
						2012-09-21
청룡동 32-22	낙원 빌라	3층	51.3	2,923,977	150,000,000	2021.09.25
						2011-01-19
청룡동 50-21	청남 빌라	3층	73.26	2,211,302	162,000,000	2023.04.13
						1996-12-04
남산동 20-19외	미소 빌라트	3층	48.09	2,932,002	141,000,000	2021.09.17
						2011-05-23

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	동,층	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가 목적	기준시점
						건축년도
청룡동 32-22	낙원 빌라	3층	51.3	140,000,000	담보	2021.11.08
						2011-01-19
청룡동 32-22	낙원 빌라	4층	51.3	141,000,000	경매	2020.06.22
						2011-01-19
청룡동 7-10	청룡협성 엠펜이어빌	101동	34.48	83,000,000	경매	2021.10.12
		2층				2013-11-04

4. 경매통계 (출처: 대법원)

◎ 연립주택다세대 매각가율 【매각가율 = 매각가/감정가 x 100】

구분	최근 1년간 평균	최근 6개월간 평균
부산광역시	65.4%	60.8%

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

본건은 상기 참고가격자료[인근 거래사례 및 감정평가사례, 유사물건의 가격수준, 인근 부동산 탐문 등], 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	4층 402호	51.3	2,826,511	145,000,000

구분건물감정평가명세표

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 금정구 청룡동	32-22 낙원빌라	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 팔송로24번길 39			1층	16.66				
				2층	119.26				
				3층	119.26				
				4층	119.26				
				5층	119.26				
		32-22	대		251.6				
				(내) 철근 콘크리트구조 4층 402호	51.3	51.3	145,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 61.7125㎡)	
				1. 소유권	3,145				
				대지권	25,160	31.45			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 58,000,000 87,000,000
	합 계						₩145,000,000.-		
			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 청룡동 소재 '청룡초등학교' 북서측 인근에 위치하는 낙원빌라 4층 402호로서 부근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도1호선 '범어사역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 4층 402호로서
외벽: 드라이비트 및 몰탈위페인팅마감 등
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택).

(5) 설비내역

위생설비 및 승강기설비, 공동현관기설비, 가스난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대와 대체로 평탄한 세장형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본 단지는 동측으로 폭 8미터, 남측 및 북측으로 폭 3미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

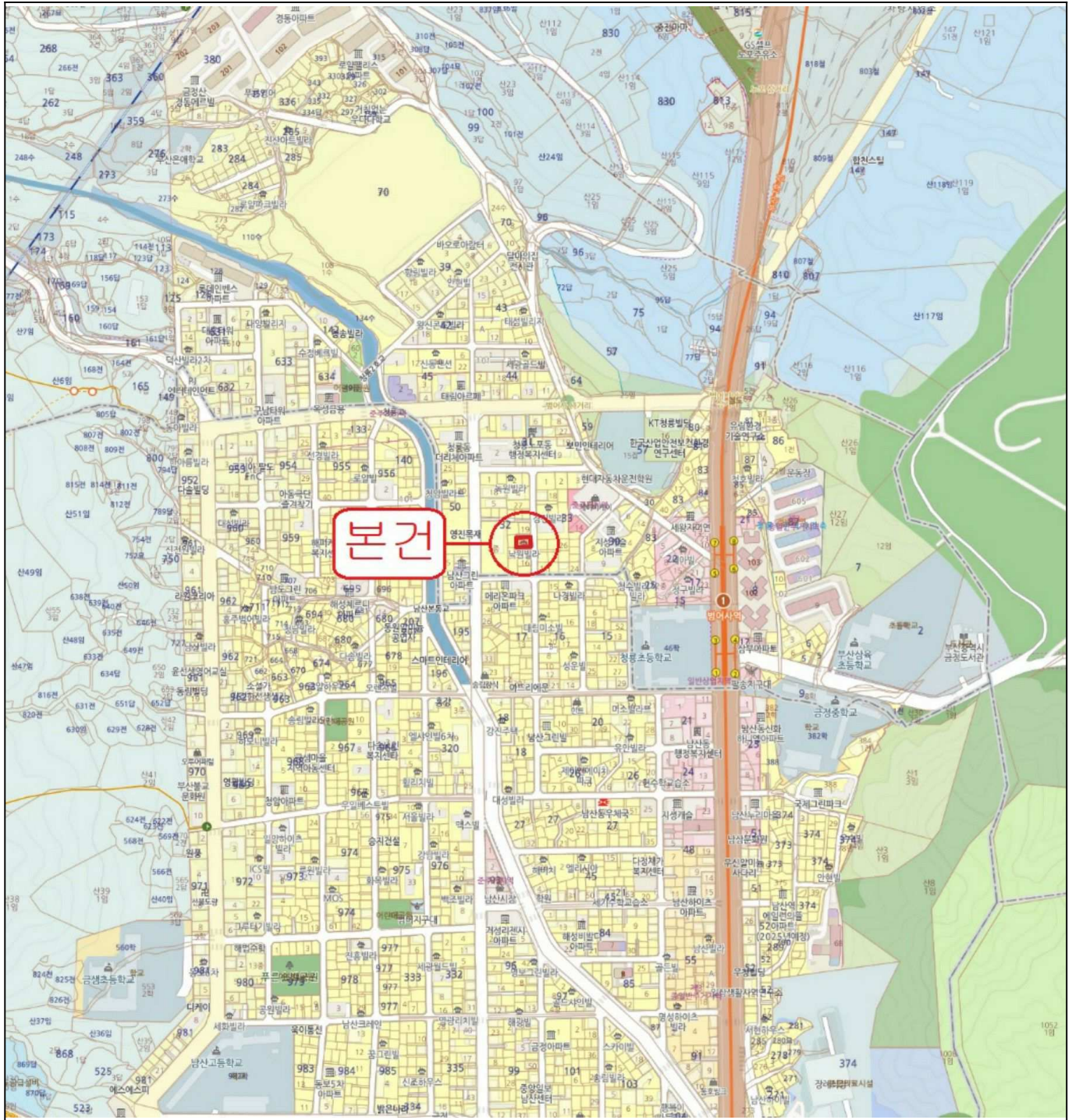
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지 부산광역시 금정구 청룡동 32-22 낙원빌라 4층 402호



위치도



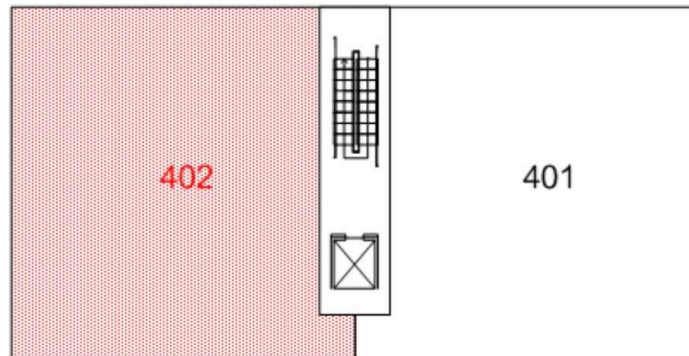
소재지 부산광역시 금정구 청룡동 32-22 낙원빌라 4층 402호



건물개황도

(NONE SCALE)

낙원빌라 4층 호별배치도



본건
(4층 402호)





()

