

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박노식 외 2명 소유물건(2024타경51297)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 구선미

감정서번호 : BS2402-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김재용

(인)

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 경매6계 사법보좌관 구선미		감정평가 목적		경매	
제출처	부산지방법원 경매6계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	박노식 외 2명 (2024타경51297)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시 목록		기준시점		조사기간	작성일
채무자	-		2024. 02. 05		2024. 02. 05	2024. 02. 06
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	212,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩212,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '청동초등학교' 남서측 인근에 위치하는 일신마리나타운 1동(현지 호칭 101동) 7층 702호에 대한 부산지방법원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2024년 2월 5일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 2월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

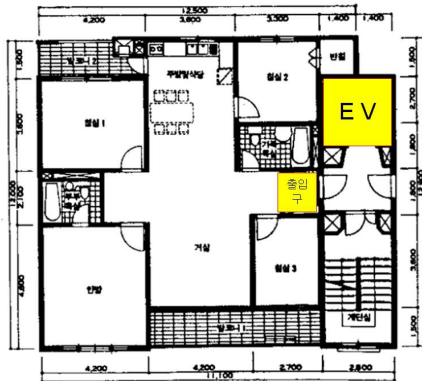
본건의 건축물대장에 등록된 건축물현황도(전유부)의 출입구 방향과 현장조사시 확인된 출입구 방향이 상이하니 향후 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

현황조사 확인 위치 (엘리베이터 나와서 왼쪽)



건축물대장 전유부 건축물현황도(엘리베이터 나와서 오른쪽)

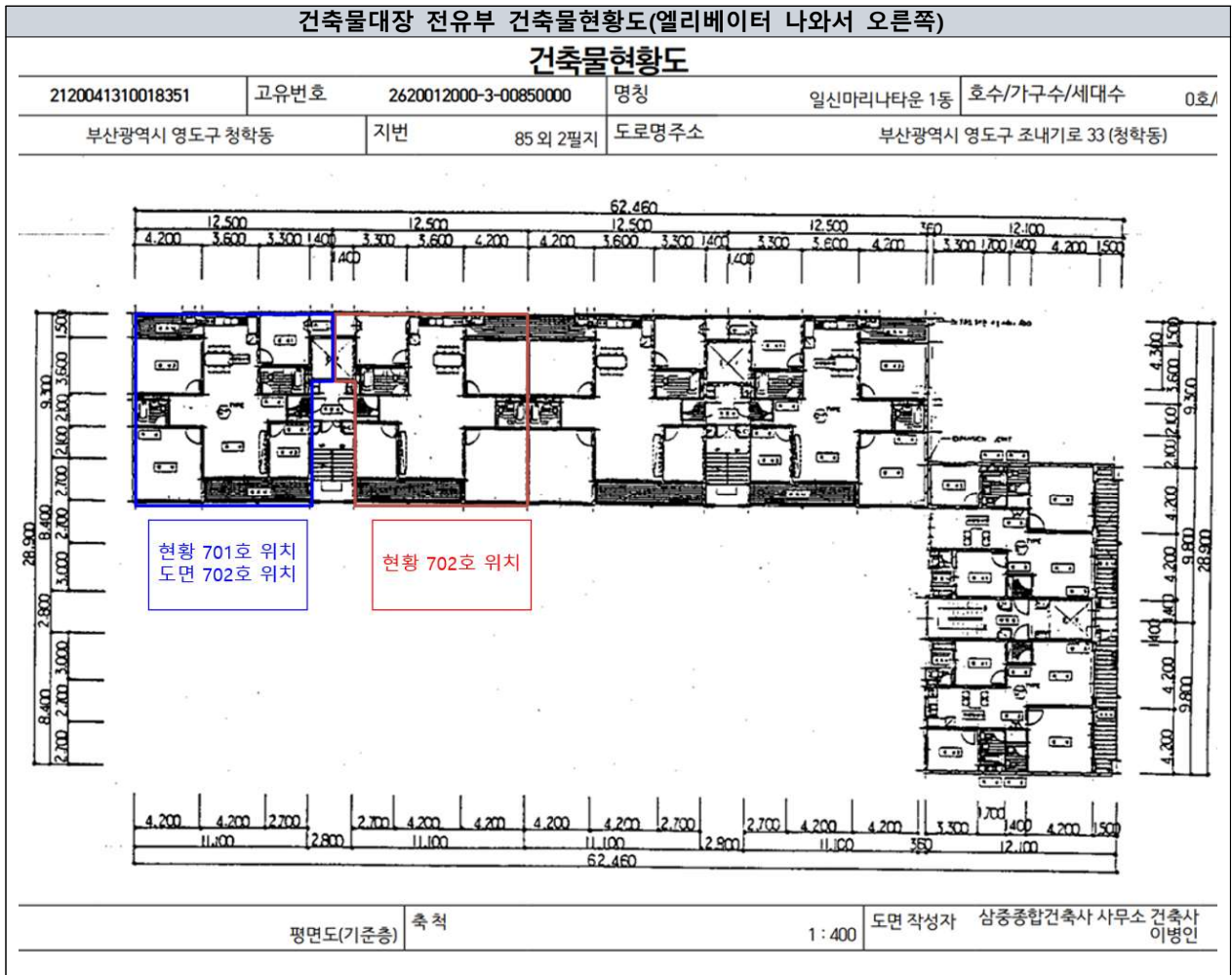
건축물현황도		(1쪽중계1쪽)	
고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 1동 호명칭 702
학동	지번 85의2필지	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (영학동)
건축물현황도			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 기타 참고사항


- ① 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.
- ② 본건 702호와 701호는 면적(전유면적 118.65㎡, 공용면적 38.262㎡) 및 구조(좌우대칭 반전)가 동일함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 1동(현황 101동) 7층 702호		
도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33		
	주용도	공동주택 355세대	
	주구조	철근콘크리트조	
	사용승인	1994.01.11	
	건물규모	층수	지하1층/지상23층
		연면적	41,534.62 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	1동/ 7층/702호	아파트	118.65	38.262	156.912	51.7029	-
합계 (1개호)			118.65	38.262	156.912	51.7029	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유			
#1	청학동 85외	일신마리나타운 2동/3층/30*호	아파트	84.9	163,000,000 (@1,920,000)	2023.09.14 (1994.01.11)	-
#2	청학동 85외	일신마리나타운 2동/23층/230*호	아파트	84.9	160,000,000 (@1,880,000)	2023.05.02 (1994.01.11)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산광역시 영도구 (아파트)	-2.195% (0.97805)	거래시점 / 기준시점	2023.09.14/ 2024.02.05
		매매가격지수	2023.09.14 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 91.1 2024.02.05 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 89.1
		산식	시점수정치 : $89.1 \div 91.1 = 0.97805$

※ 기준시점이 속한 기간의 “아파트 매매가격지수”는 미고시 상태인 바, 최근 발표된 2023년 12월 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 층별효용에서 우세하나, 전유부분의 면적에서 열세하여 전반적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	1동/ 7층/ 702호	118.65	#1	1,920,000	1.000	0.97805	0.950	1,783,963	211,667,209	212,000,000
합계		118.65	-	-	-	-	-	-	-	212,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/m ²)	조사지
아파트	1,500,000 ~ 2,000,000원/m ² 내외	인근 부동산

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유			
(1)	청학동 85외 일신마리나타운 2동/2층/20*호	아파트	84.9	161,000,000	2022.08.03	법원경매
				(@1,900,000)		
(2)	청학동69-83 미주비치아파트 101동/13층/130*호	아파트	84.94	165,000,000	2023.12.06	법원경매
				(@1,940,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	청학동 85외 일신마리나타운 1동 7층 702호	118.65	51.7029	212,000,000
합계		118.65	51.7029	212,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

끝.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		일신마리나타운 제1동 제7층 제702호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 영도구 청학동	85 87-1 87-5	공동주택 대피소	철근콘크리트조 스라브지붕 23층				
	[도로명주소] 부산광역시 영도구 조내기로 33	일신 마리나 타운 1동		지1 1층 2층 ~ 11층 각 12층 13층 ~ 19층 각 20층 ~ 23층 각	736 738.1 734.572 707.62 648.07 533.4			현지호칭 101동
①	상 동	85	대	제2종 일반주거지역	7,018			
②	상 동	87-1	대	제2종 일반주거지역	5,176			
③	상 동	87-5	대	제2종 일반주거지역	2,601			
1				(내) 철근콘크리트조 제7층 제702호	118.65	118.65	212,000,000	비준가액
				①~③ 소유권대지권	517,029 14,795,000	51.7029		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 156.912㎡
					147,950,000			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		일신마리나타운 제1동 제7층 제702호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,800,000 127,200,000		
	합 계						₩212,000,000.-		
				이 하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	
---	--	---	--

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 '청동초등학교' 남서측 인근에 위치하는 일신마리나타운 1동(현지호칭 101동) 7층 702호로서, 부근은 아파트단지 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 1동 23층 건물내 7층 702호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창임.
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

완경사지를 평탄하게 조성한 일단의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

일단지 중간으로 폭 약 8M의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호① : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-10-08)(청동초교(부산서부교육청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>

기호②,③ : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

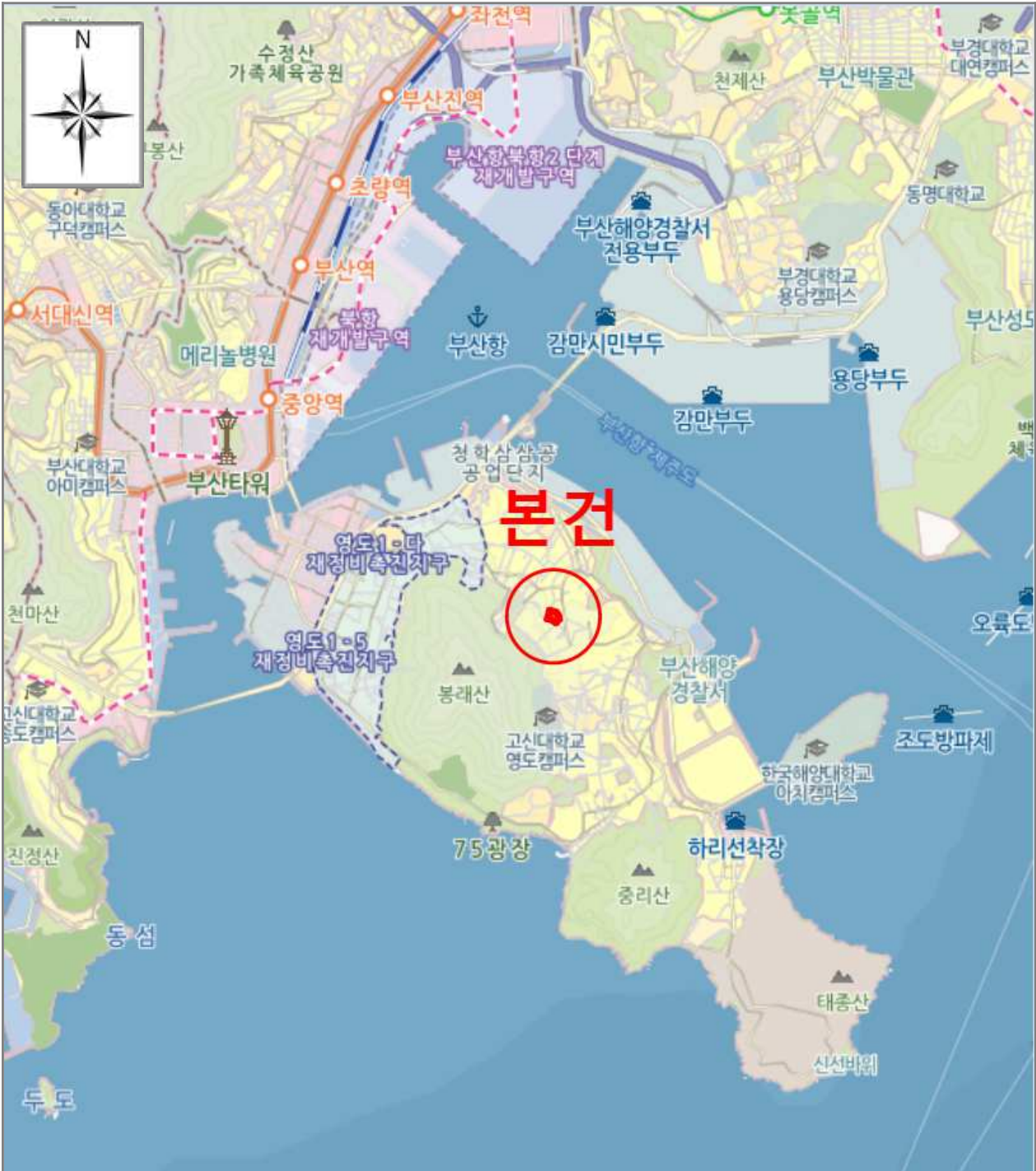
건축물대장에 등록된 건축물현황도(전유부)의 출입구 방향과 현장조사시 확인된 출입구 방향이 상이하니 향후 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.(감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I 의 2페이지 참조.)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : -

광역 위치도

소재지	부산광역시 영도구 청학동 85 외
-----	--------------------



상세 위치도

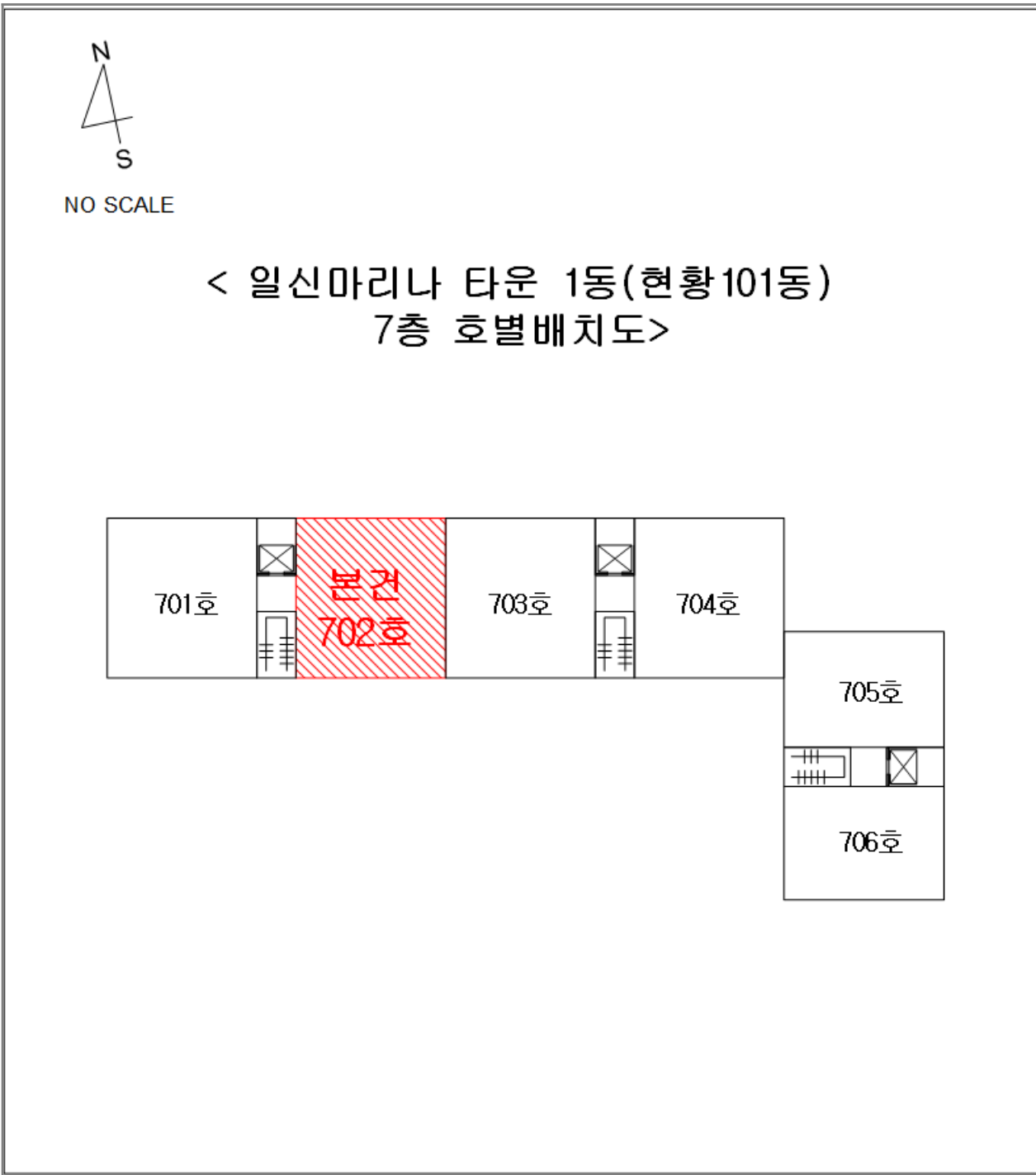
소재지	부산광역시 영도구 청학동 85 외
-----	--------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

호 별 배 치 도

소재지	부산광역시 영도구 청학동 85 외
-----	--------------------



사 진 용 지

소재지

부산광역시 영도구 청학동 85 외



본건 전경 (일신마리나타운 1동(현황101동))



본건 출입구 (일신마리나타운 1동(현황101동) 702호)