

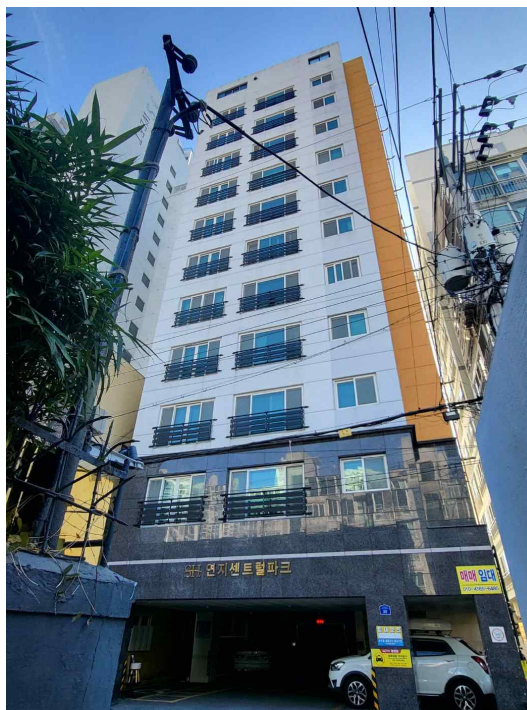
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 세웅주택 소유물건(2024타경65975)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 신우탁

감정서번호 : 정원-145-2411



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.

감정평가사사무소 정원

TEL. 051-740-5033

FAX. 051-740-5032

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

노 현 정

감정평가액	일억구천오백만원정(₩195,000,000.-)					
의 퇴 인	부산지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	부산지방법원 경매6계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 세웅주택 (2024타경65975)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.12.10	2024.12.10	2024.12.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	195,000,000
	합 계					₩195,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 부산진구 연지동  [도로명주소] 부산광역시 부산진구 성지로 8번길30	41-7, 41-28, 41-29 연지 센트럴 파크	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  12층  지하1층 1층 2층 3~11층 12층				
						182.4		
						107.04		
						222.55		
						172.03		
	108.96							
2	부산광역시 부산진구 연지동	41-7	대		81			
3	동 소	41-28	대		107.8			
3	동 소	41-29	대		152			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호  1~3. 소유권  대지권	48.9077  11.9324 ----- 340.8	48.9077  11.9324	195,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함 :76.1519㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 58,500,000 136,500,000	
<b>합 계</b>							<b>₩195,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 연지동 소재 “국립부산국악원” 동측 인근에 위치하는 연지센트럴파크 3층 303호에 대한 부산지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 본건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 연지동 41-7, 41-28, 41-29 [부산광역시 부산진구 성지로8번길30]
건물명 및 층·호수	연지센트럴파크 3층 303호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층
사용승인일자	2018.01.18
주 용 도	공동주택

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대상 사용 용 도
(1)	3/303	48.9077	27.2442	76.1519	11.9324	공동주택(아파트)

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 10일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 12월 10일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적은 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 별도의 확인을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호번호에 \* 처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식                  2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법                  3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.                  ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.
- 나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
ㄱ	연지동 41-7 외	연지센트럴파크 6/60*	44.4589	2024.11.02	167,000,000 <sup>1)</sup>	약 3,756,278
				2018.01.18		
ㄴ	연지동 41-5 외	연지동 백리명가 에덴 2/20*	50.54	2024.10.03	196,000,000	약 3,878,116
				2017.07.25		
ㄷ	연지동 41-5 외	연지동 백리명가 에덴 14/140*	50.54	2024.08.30	215,000,000	약 4,254,056
				2017.07.25		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	연지동 41-7 외	연지센트럴파크 10/100*	44.4589	법원 경매	2024.09.05	188,000,000	약 4,228,520
					2018.01.18		
b	연지동 42-4 외	연지우성스마트시티뷰 7/70*	84.984	법원 경매	2024.09.02	360,000,000	약 4,236,291
					2020.05.29		
c	연지동 41-7 외	연지센트럴파크 5/50*	48.9077	법원 경매	2021.04.26	204,000,000	약 4,170,926
					2018.01.18		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

1) 기준시점 현재 미등기 상태임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 공동주택	전유면적당: 3,500,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외 수준 (층 향 등에 따라 차이 상이할 수 있음)

## 라. 집합건물/아파트 낙찰가율 통계분석

지역통계	부산진구		연지동	
	낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	77.21	115	76.73	4
6개월 평균	75.29	60	75.33	2

[자료출처 : 태인경매정보]

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
ㄷ	연지동 41-5 외	연지동 백리명가 에덴 14/140*	50.54	2024.08.30	215,000,000	약 4,254,056	(1)
				2017.07.25			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였음.

### 2) 시점수정치

- 본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄷ)

구 분	2024년 07월	2024년 10월
매매가격지수 (부산광역시 부산진구 아파트)	83.4	83.0

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1)	ㄷ	부산광역시 부산진구 아파트 2024.08.30 ~ 2024.12.10	0.99520	$83.0/83.4 \approx 0.99520$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교 [기호(1)/사례(=)]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건은 거래사례와 단지외부요인이 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 거래사례 대비 단지내 총세대수 및 최고층수, 면적구성 등 단지내부요인에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.96	본건은 거래사례 대비 층별효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인 비교치		0.941	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	4,254,056	1.00	0.99520	0.941	3,983,852	48.9077	194,841,037	195,000,000

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	부산광역시 부산진구 연지동 41-7 외	연지센트럴파크 3/303	48.9077	11.9324	195,000,000	
합 계					195,000,000	

# 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 연지동 소재 '부산시민공원' 북측 인근에 위치하는 연지센트럴파크 3층 303호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 소규모 점포 및 공원 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상12층 건물 내 3층 303호로서,  
(사용승인일자:2018.01.18)

외벽: 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
창호: 샷시창임.

### (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재경보 및 탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 무인경비시스템, 스프링클러, 주차타워 설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 3필 일단의 세장형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 #1~3 : 일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 110m)〈건축법〉, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 155m)〈건축법〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉

### (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여, 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 부산진구 연지동 41-7 외 연지센트럴파크 3층 303호
-----	---------------------------------------

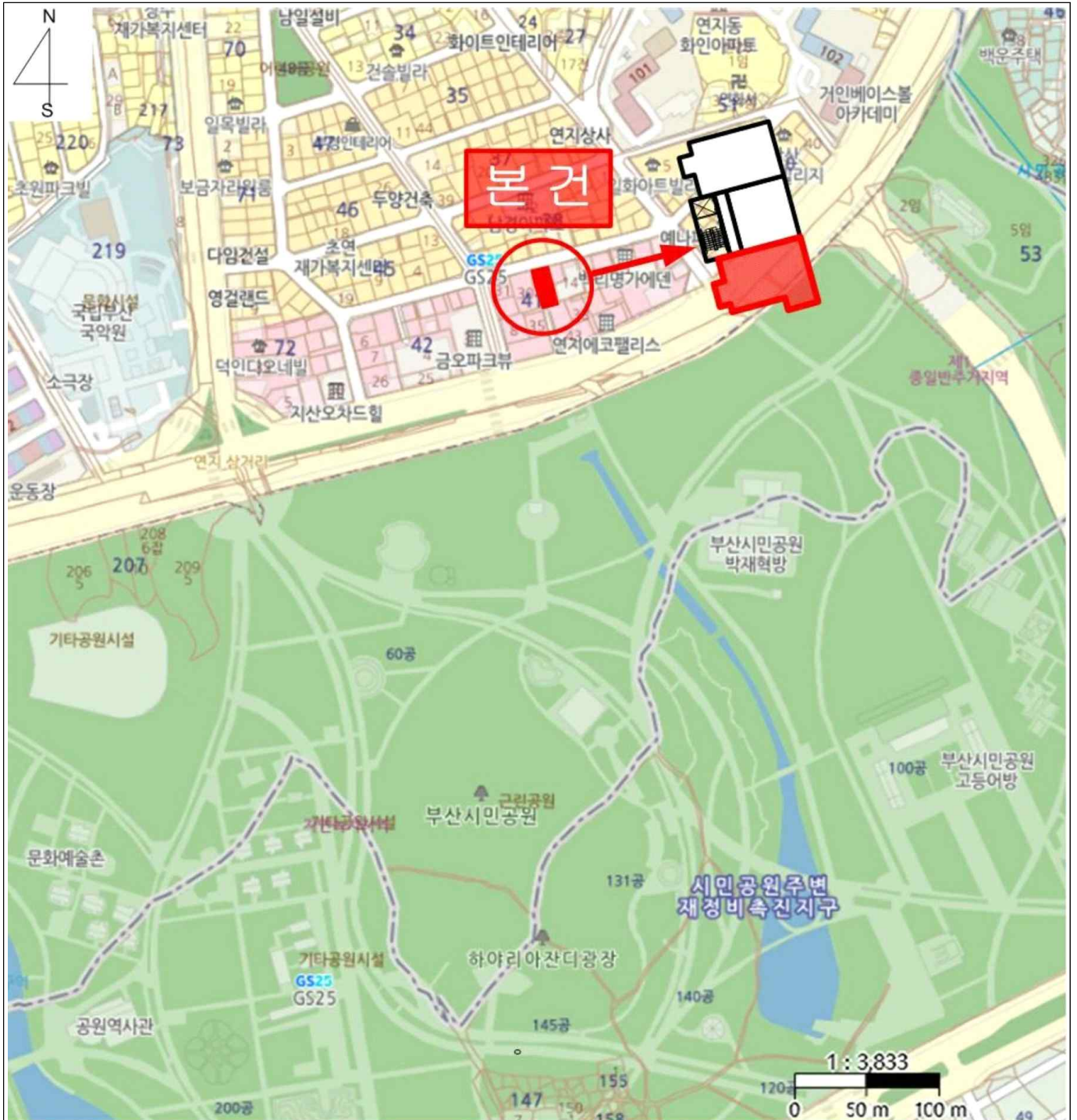


# 위 치 도

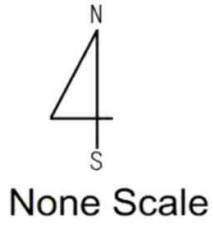


소재지

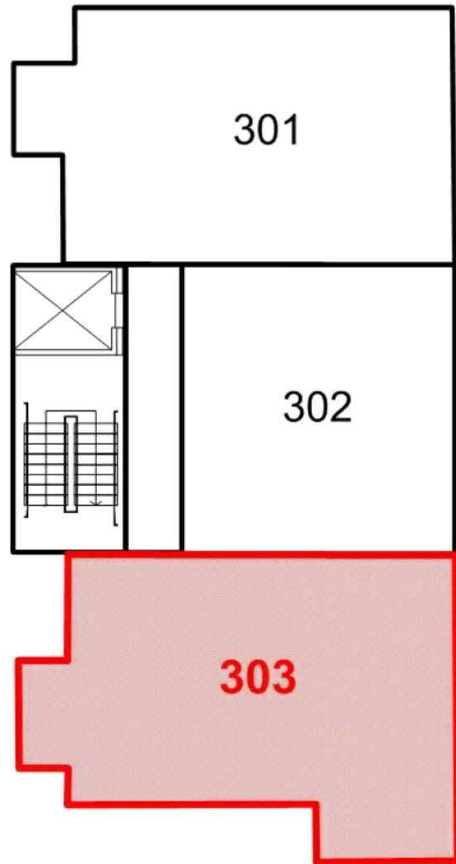
부산광역시 부산진구 연지동 41-7 외 연지센트럴파크 3층 303호



# 건물개황도



[연지센트럴파크 3층 호별배치도]



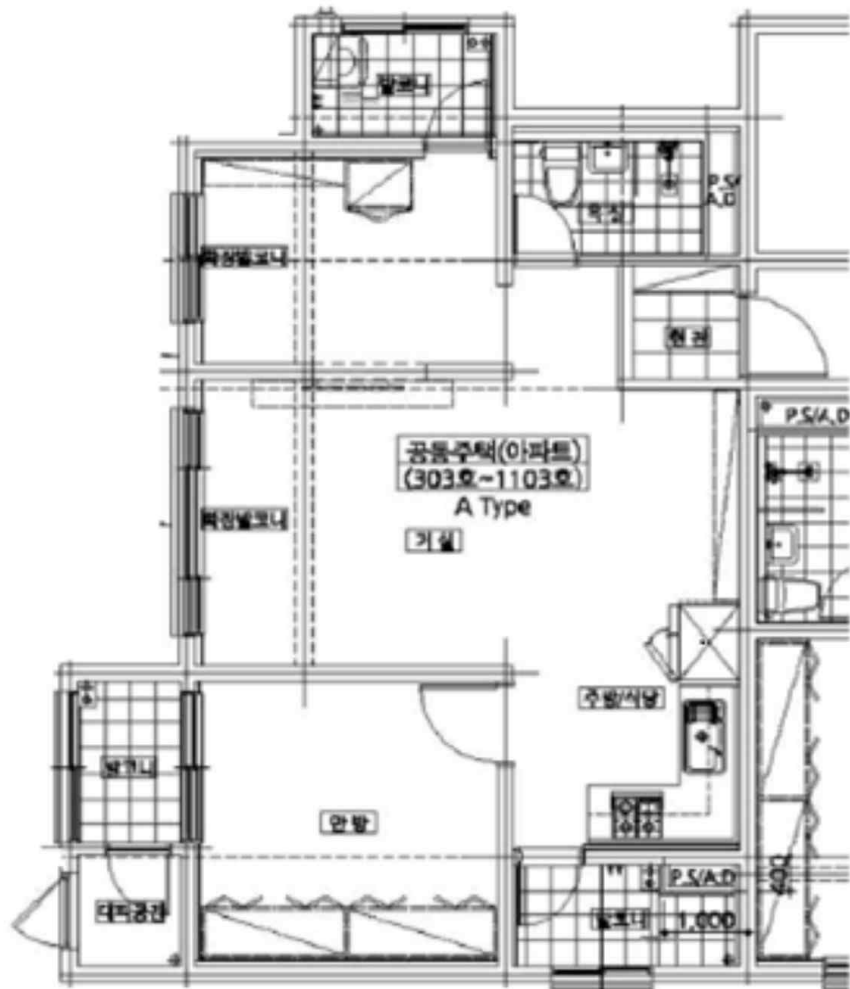
본건  
(3층 303호)

# 내부구조도



소재지

부산광역시 부산진구 연지동 41-7 연지센트럴파크 3층 303호



# 사 진 용 지



본건 전경

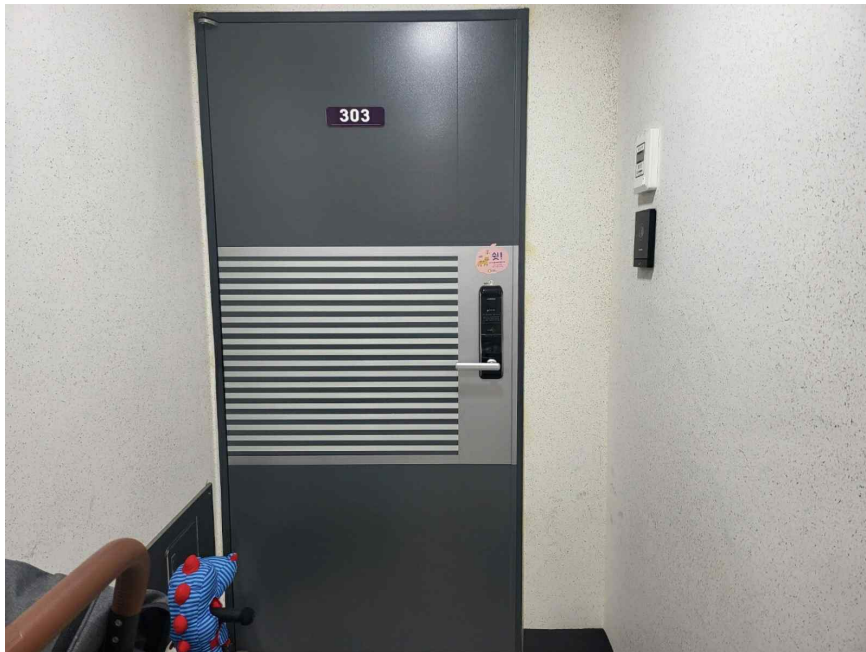


연지센트럴파크 및 주위환경

# 사 진 용 지



연지센트럴파크 1층 출입구 및 주차장 전경



본건 출입문 전경 [3층 303호]