

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자(가칭) 연산6지역주택조합추진위원회의  
파산관재인 변호사 전정숙  
소유물건(2024타경56049(2))

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이영복

감정평가서번호: 한신(사)24-0517-11-1

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

한신감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이정강

(인)

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이영복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자(가칭)연산6지역주택조합추진위 원회의파산관재인(2024타경56049(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.23	2024.05.22 ~ 2024.05.24	2025.05.07	
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	220,000,000
	합계					₩220,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 지하철 물만골역 북동측 인근, 연산초등학교 남동측 인근, 연제중학교 남서측 인근에 위치하는 해든빌라 2층 201호로서 감정평가의 목적은 경매임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호와 제5조 제1항에 의거 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 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지지분은 불가분의 관계이고 일반적인 거래관행도 건물의 전유부분과 토지지분이 일체로 거래되는 부동산이나 귀법원의 요청에 의거 건물가격과 토지지분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으니 참고하시기 바랍.

### 5. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본건의 조사기간은 2024. 05. 22. ~ 2024. 05. 23.로서 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024. 05. 23.을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2024년 5월 22, 23일에 실지조사를 실시하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 연제구 연산동 662-32 662-33 [도로명주소] 부산광역시 연제구 월드컵대로32번길 20		
건물명, 층, 호수	해든빌라 3층 301호		
용도	공동주택(다세대)	사용승인일	2012. 08. 10.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	56.748	11.0158	35.14

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례의 선정

같은 □□빌라 내 최근에 거래된 사례 중 비교적 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
#1	연산동 ○○○	해든빌라	5/502	56.714	35.11	227,000	KAIS	'23.07.23.
#2	연산동 ○○○	금강센터움 1동	3/301	43.29	26.6149	160,000	KAIS	'25.02.21.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 5. 시점수정

1) 한국감정원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 연립/다세대 매매가격지수’를 활용하여 시점추정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

-월별 부산광역시 연립/다세대 매매가격지수

(기준월:2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.34	99.98	99.67	99.43	99.09	98.85	98.64	98.52	98.37	98.18	97.99	97.74
2024년	97.65	97.50	97.37	97.26								

## 2) 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년06월) 가격지수	98.85
대상물건의 기준시점(2024년04월) 가격지수	97.26
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.26/98.85 \approx 0.9839$

## 6. 가치형성요인비교

### (1)개별요인 비교항목

조 건	항 목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등, 주차의 편리성
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 개별요인 비교치 산정

사례 대비 대상부동산은 단지 외부요인에서 대등하고, 단지 내부요인에서 대등, 개별적으로 층별효용에서 약간 우세하여 본건은 약간 우세함. ( 비교치 1.01 )

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 제반 단지외부요인은 대중교통의 편의성 등에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배 치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하여 제반 단지내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단 식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.01	거래사례와 층별효용에서 사례는 5층 중 5층, 대상은 3층으로 층별 효용 면에서 약간 우세하여 개별적 요인은 약간 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용 권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
	누계	1.01		1.00× 1.00× 1.01× 1.00

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액
18	227,000,000	1.00	0.9839	1.01	56.714/56.714	225,578,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	호가수준은 ₩200,000,000원 ~ ₩220,000,000원 수준임.
------	--

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(천원)	가격시점
							사용승인일
연산동 ○○○	홍림빌라 6차	4/402	73.165	35.64	경매	290,000	'23.05.22.
							'02.05.14.
연산동 ○○○	태진 팰리스	4/401	59.91	37.7762	담보	186,000	'21.07.08.
							'13.11.01.

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

최근 본건 공동주택 가격동향은 약보합세로 탐문조사되며, 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준 및 최근 부동산동향 등)과 비교하면 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)이 다소 높은 것으로 판단되므로 비준가액보다 하향 조정하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액 : ₩220,000,000원

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
18	연산동 666-32, 666-33	해든빌라	3층 301호	56.714	35.11	220,000,000



# 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 연제구 연산동 소재 지하철 물만골역 북동측 인근, 연산초등학교 남동측 인근, 연제중학교 남서측 인근에 위치한 해든빌라 3층 301호이며, 주위는 단독주택, 소규모 공동주택으로 이루어진 주택지대로 주거환경 보통임.

## (2) 교통상황

소형차량 출입 가능하며, 마을버스 및 시내버스정류소와 지하철역이 인근에 있어 대중교통 사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 3층 301호로서,  
· 외벽 : 전면 석재 붙임, 벽돌 치장, 스톤코트 마감,  
· 내벽 : 벽지 마감,  
· 창호 : 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대(도시형생활주택))임.

## (5) 설비내역

위생설비, 승강기설비, 공동현관문, 도시가스 공급에 의한 개별난방설비 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

2필 일단의 세장형 토지로 주위와 평탄하며, 공동주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 약 6미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 교육환경보호구역(상대정화구역).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

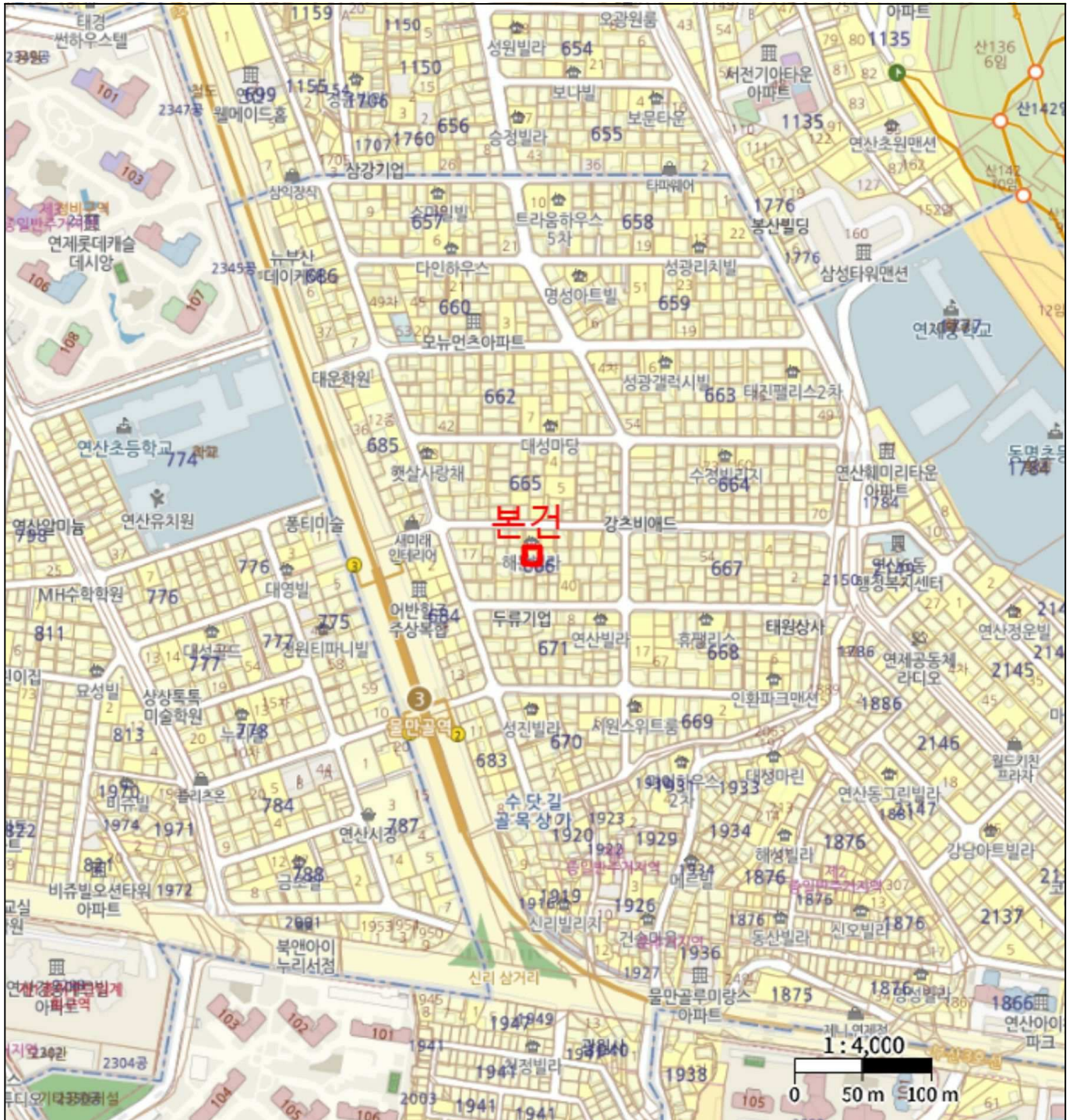
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 서향, 계단식으로 지상 주차장시설 있음.

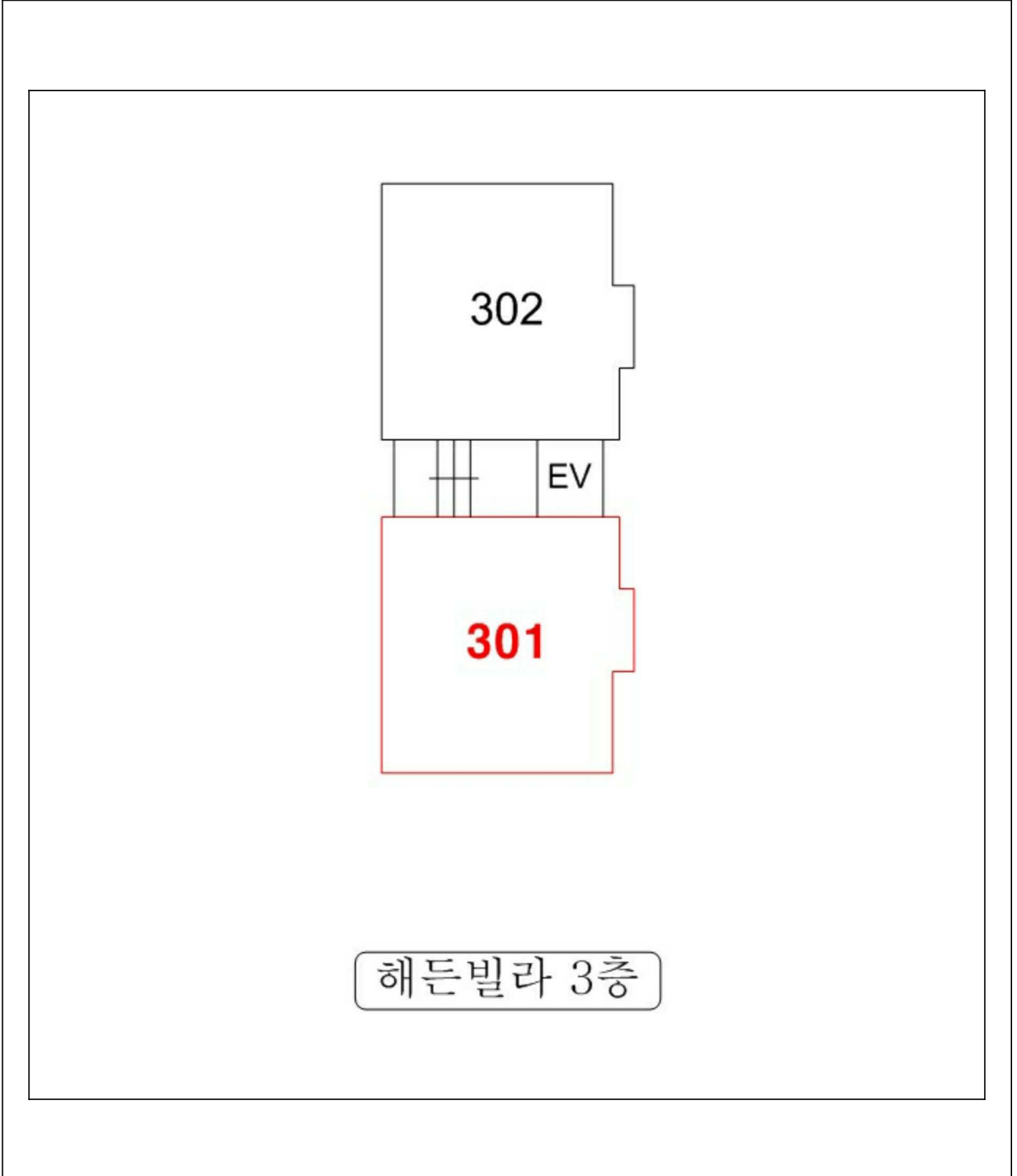
# 위치도



소재지 부산광역시 연제구 연산동 666-32 외 해든빌라 3층 301호



# 호 별 배 치 도







( )

