

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박시영(개명전:박은주) 외 1명
소유물건(2024타경63047)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: BS2410-009

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

부산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정유진

감정평가액	육억삼천일백만원정(₩631,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박시영(개명전:박은주) 외 1명 (2024타경63047)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.15	2024.10.15	2024.10.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	- 백	631,000,000
	합계					₩631,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 '태종대성당' 남측에 인접하여 위치하는 '골드클래스' 5층 502호외 2개호에 대한 법원경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

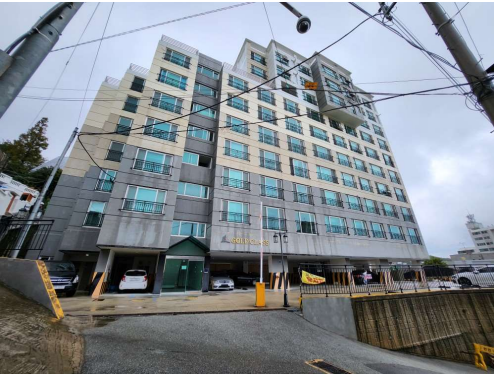
2. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.
- 본건 일련번호(2) 1005호의 경우 유치권 행사중이라는 안내문이 부착되어 있으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 해당 건물 주민 탐문조사 결과 본건 건물 내 일부 호수에 누수가 있는 것으로 조사되었으나, 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 영도구 동삼동 231-52외 5필지 골드클래스 5층 502호, 5층 503호, 10층 1005호		
도로명주소	부산광역시 영도구 동삼로77번길 12		
	주용도	공동주택(아파트) 6호/0가구/27세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.09.21	
	건물규모	층수	지하 -층 / 지상 10층
		연면적	3,189.26㎡
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	합계		
1	5/502	아파트	81.96	14.998	96.958	51.4999	-
2	10/1005	오피스텔	80.91	14.8058	95.7158	50.8402	-
3	5/503	아파트	84.11	15.3913	99.5013	52.8509	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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

III. 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. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	동삼동 219-145 대성베른시티	2/4/4**	아파트	76.03	235,000,000 (@3,090,000)	2024.07.25 (2019.07.04)	-
#2	동삼동 219-146 대성베른시티	1/9/9**	아파트	79.48	270,000,000 (@3,400,000)	2022.10.06 (2019.03.18)	-
#3	동삼동 326-9 대성타워	-/10/10**	아파트	84.92	230,000,000 (@2,710,000)	2023.06.05 (2006.12.26)	-
#4	동삼동 326-9 대성타워	-/10/10**	아파트	84.97	245,500,000 (@2,890,000)	2022.05.12 (2016.12.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#5	동삼동 356-2외 디웰주상복합	에이/13/13**	오피스텔	80.8189	180,000,000 (@2,230,000)	2023.06.12 (2018.12.18)	-
#6	동삼동 266-18 스마트뷰	5/5**	오피스텔	68.6934	155,000,000 (@2,260,000)	2022.04.13 (2017.05.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1,3) < 사례 #5 > : 일련번호(2)

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산광역시 영도구 (아파트)	-0.458% (0.99542)	거래시점/ 기준시점	2024.07.25/ 2024.10.15
		월별 매매가격지수	2024.07.25 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 87.4 2024.10.15 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 87.0
		산식	시점수정치 : $87.0 \div 87.4 \approx 0.99542$

■ 비교 거래사례 #5

한국부동산원이 조사·발표하는 “오피스텔 매매가격지수”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산광역시 (오피스텔)	-4.191% (0.95809)	거래시점/ 기준시점	2023.06.12/ 2024.10.15
		월별 매매가격지수	2023.06.12 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 102.35 2024.10.15 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.06
		산식	시점수정치 : $98.06 \div 102.35 \approx 0.95809$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1,3) / 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	0.93	차량이용의 편리성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
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	0.97	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.902	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 2] / 비교사례 #5]

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	0.98	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
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	유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	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	5/ 502	81.96	#1	3,090,000	1.000	0.99542	0.902	2,774,415	227,391,053	227,000,000
2	10/ 1005	80.91	#5	2,230,000	1.000	0.95809	0.980	2,093,810	169,410,158	169,000,000
3	5/ 503	84.11	#1	3,090,000	1.000	0.99542	0.902	2,774,415	233,356,046	233,000,000
합계			-	-	-	-	-	-	-	629,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
(1)	동삼동 231-52외 골드클래스 9/90*	오피스텔	80.91	185,000,000	2024.08.07	법원경매
				(@2,290,000)		
(2)	동삼동 231-52외 골드클래스 4/40*	아파트	81.96	225,000,000	2024.08.07	법원경매
				(@2,750,000)		
(3)	동삼동 231-52외 골드클래스 4/40*	아파트	84.11	231,000,000	2024.08.07	법원경매
				(@2,750,000)		
(4)	동삼동 231-52외 골드클래스 7/70*	아파트	82.85	235,000,000	2024.08.07	법원경매
				(@2,840,000)		
(5)	동삼동 207-6 형제오션뷰 11/11**	아파트	84.8096	179,000,000	2024.04.01	시가참고
				(@2,110,000)		

(출처:감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 경매동향

용도별	부산 영도구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	11,678,000,000	7,538,574,245	64.6	308	49	15.9
오피스텔 (주거)	370,000,000	284,650,000	76.9	16	3	18.8

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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)	
				평가대상
1	5층 502호	81.96	51.4999	227,000,000
2	10층 1005호	80.91	50.8402	171,000,000
3	5층 503호	84.11	52.8509	233,000,000
합계		-	-	631,000,000

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

2. 기타 참고사항

·

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 영도구 동삼동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 동삼로77번길 12	231-52외 골드 클래스	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 1층 2 ~ 7층 각 8층 9 ~ 10층 각				
①	동 소	231-52	대	제2종일반주거지역	460			
②	동 소	231-53	대	제2종일반주거지역	640			
③	동 소	231-85	대	제2종일반주거지역	266			
④	동 소	231-131	대	제2종일반주거지역	90			
⑤	동 소	231-132	대	제2종일반주거지역	108			
⑥	동 소	231-133	대	제2종일반주거지역	130			
1			(내)	철근콘크리트구조 5층 502호	81.96	81.96	227,000,000	비준가액
			①~⑥ 소유권대지권		51.4999	51.4999		집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 96.958㎡
					1,694x----- 1,694			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,100,000 158,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				철근콘크리트구조 10층 1005호	80.91	80.91	171,000,000	비준가액
				①~⑥ 소유권대지권	50.8402 1,694x----- 1,694	50.8402		
3				철근콘크리트구조 5층 503호	84.11	84.11	233,000,000	비준가액
				①~⑥ 소유권대지권	52.8509 1,694x----- 1,694	52.8509		
합 계							₩631,000,000.-	
			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 영도구 동삼동 소재 '태종대성당' 남측에 인접하여 위치하며 인근은 단독주택, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물 내 3개호(5층 502호, 10층 1005호, 5층 503호)로서,
 (사용승인일:2018.09.21)
 외벽 : 몰탈위페인팅 등,
 내벽 : -,
 창호 : 샷시창 구조임.
 내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

본건은 공부상 아파트(일련번호 1,3) 및 업무시설(일련번호 2)로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있음.

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

6필지 일단의 부정형 토지로 남동하향 경사지에 단지 조성되어 공동주택, 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 4미터 및 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호①~⑥ : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

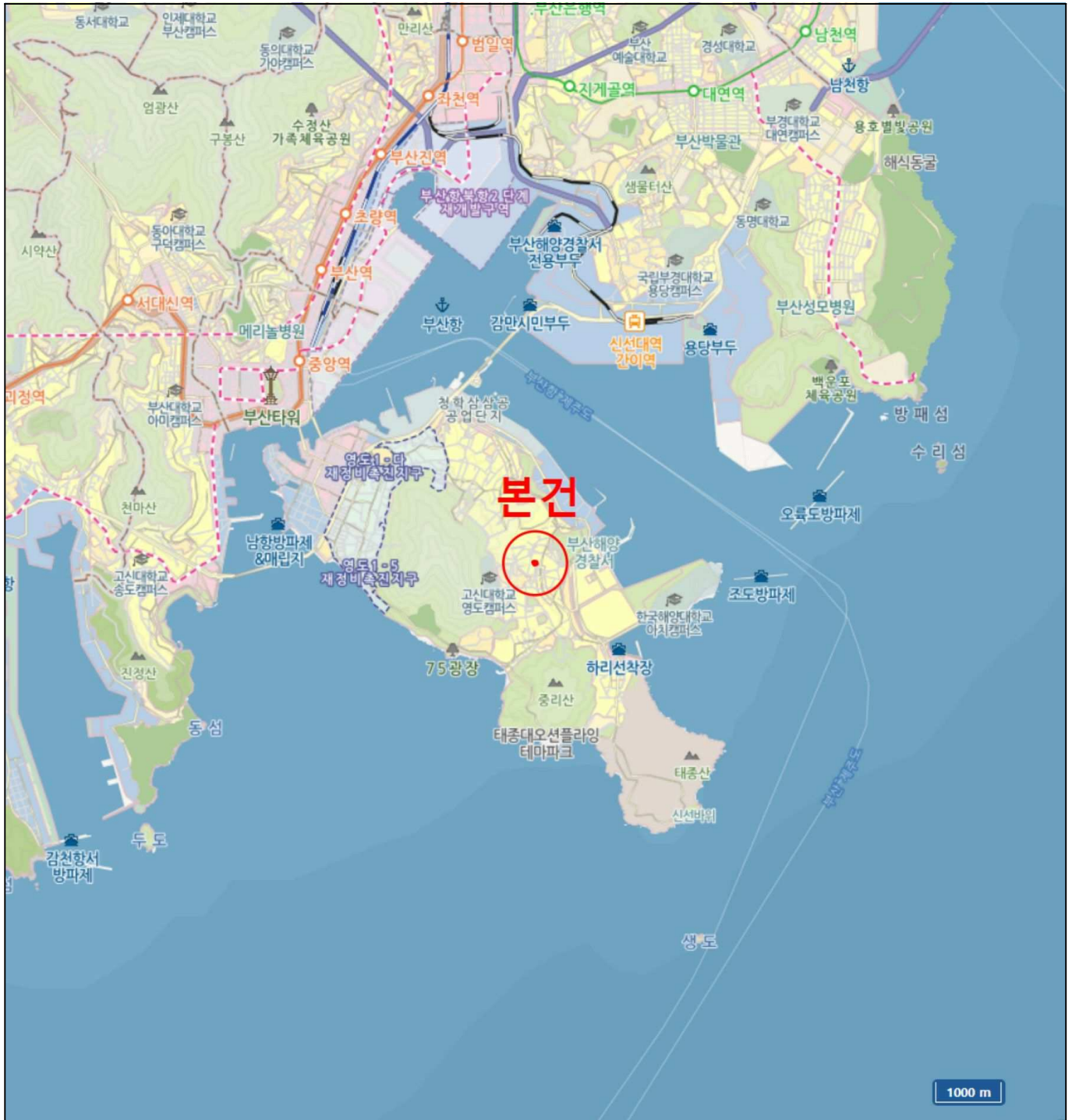
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타
 - 본건 일련번호(2) 1005호의 경우 유치권 행사중이라는 안내문이 부착되어 있으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
 - 해당 건물 주민 탐문조사 결과 본건 건물 내 일부 호수에 누수가 있는 것으로 조사되었으나, 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

광역위치도



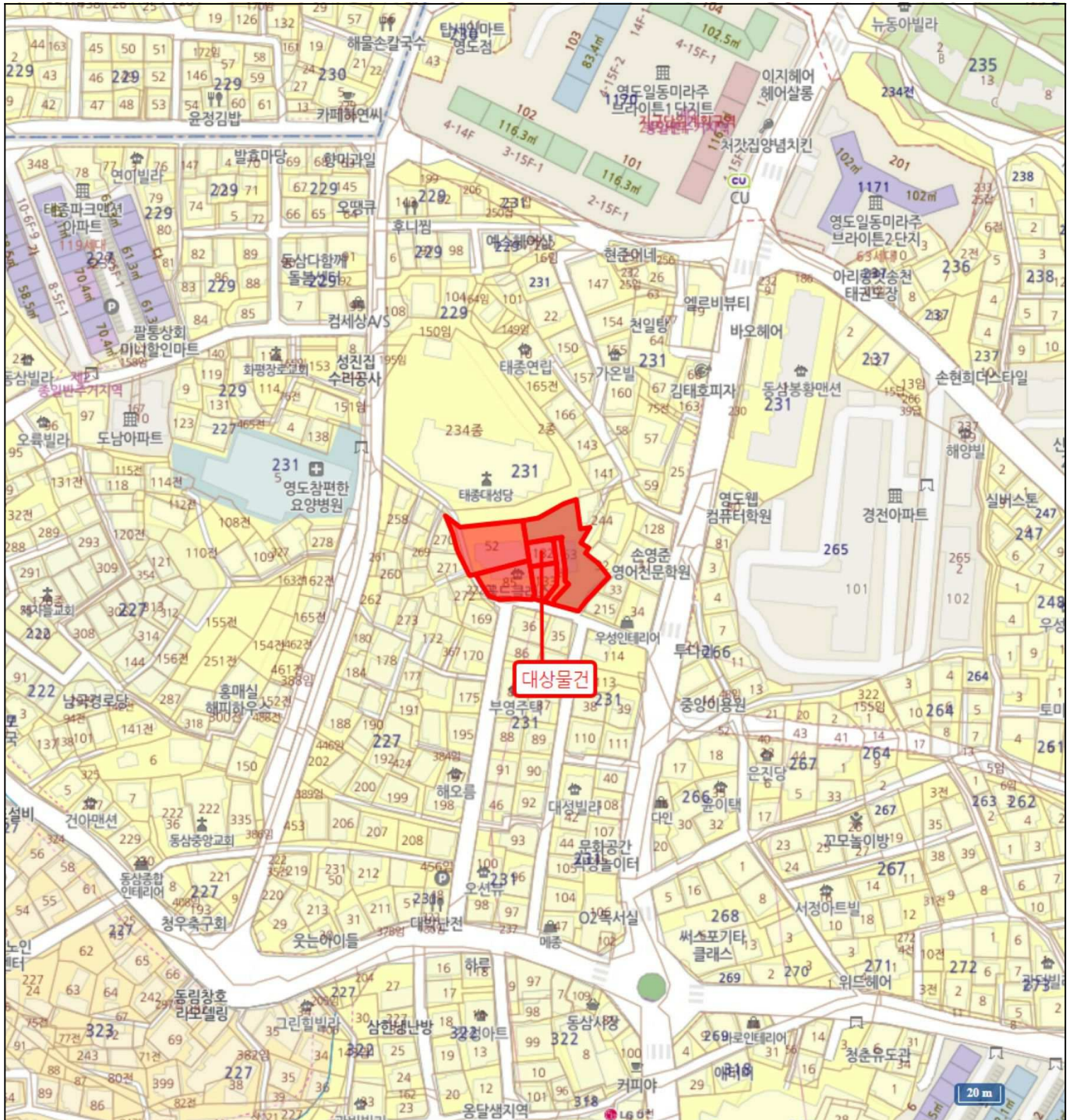
소재지	부산광역시 영도구 동삼동 231-52외 골드클래스 5층 502호외
-----	--------------------------------------



위치도



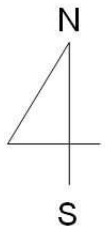
소재지 부산광역시 영도구 동삼동 231-52외 골드클래스 5층 502호외



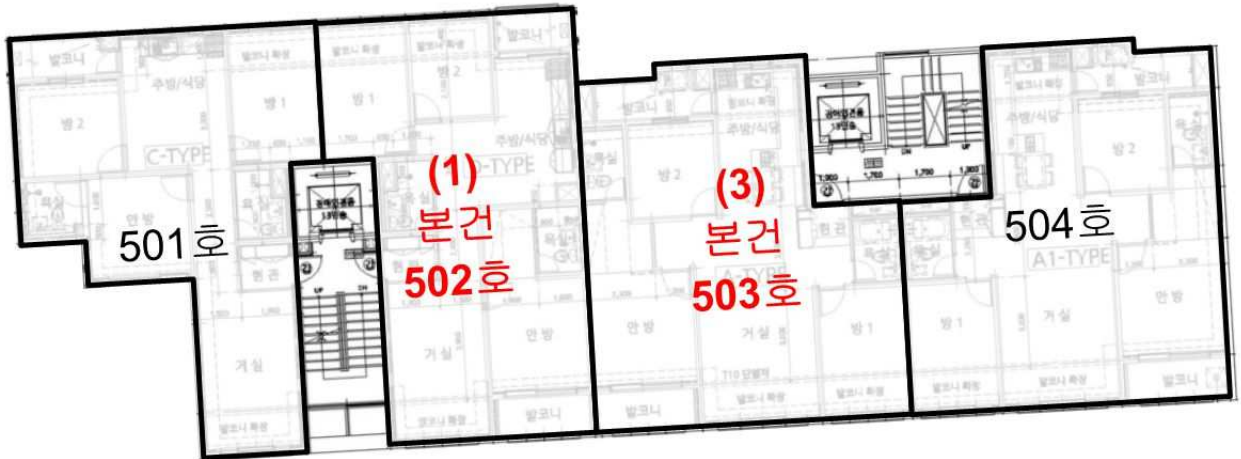
호 별 배 치 도



소 재 지 부산광역시 영도구 동삼동 231-52외 골드클래스 5층 502호외



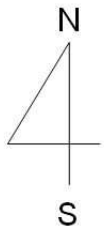
부산광역시 영도구 동삼동 231-52 외 5필지 골드클래스 5층 502호, 503호



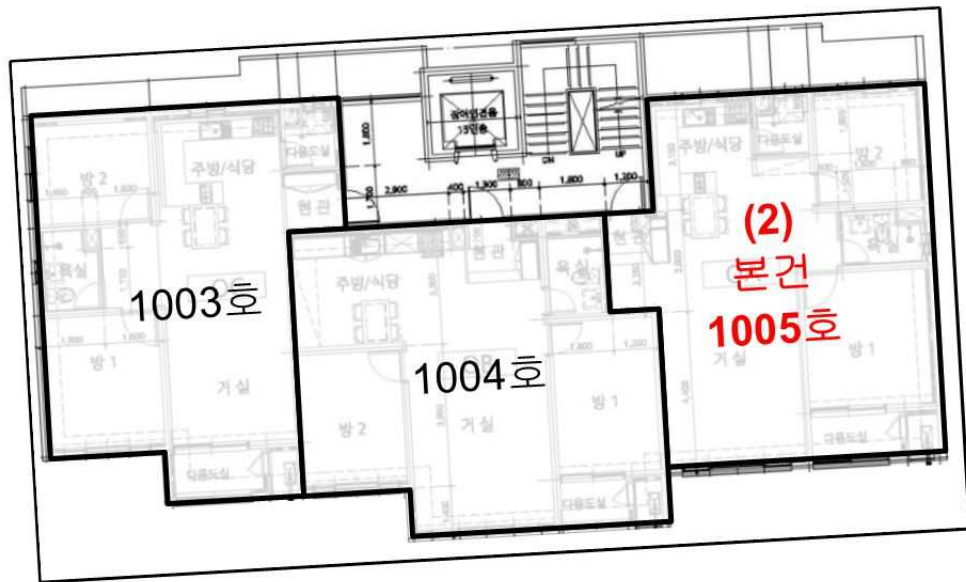
내 부 구조 도



소 재 지 부산광역시 영도구 동삼동 231-52 골드클래스 5층 502호외



부산광역시 영도구 동삼동 231-52 외 5필지 골드클래스 10층 1005호





()



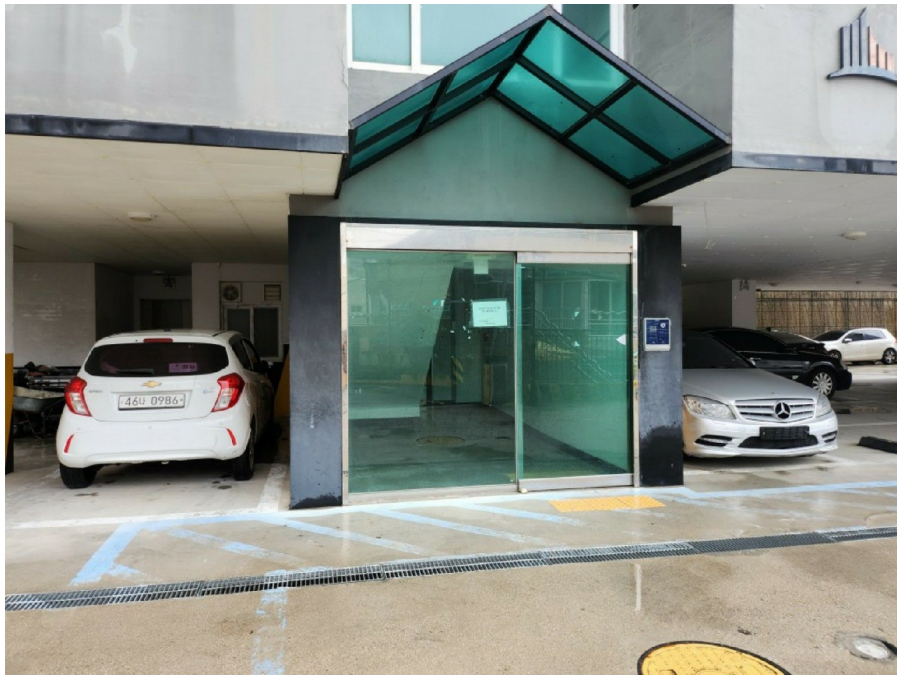
1(502)



2(1005)



3(503)



(1,2)



1, 2



3-5



3-5





()

