

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박정미 소유물건(2024타경111980)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정평가서번호: DR2411-001



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.

드림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김연숙

감정평가액	사억팔천칠백만원정 (₩487,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정미 (2024타경111980)		감정평가 조건	평가의견란 참조		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.07 ~ 2024.11.08	2024.11.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	487,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩487,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 292,200,000 194,800,000	
	합 계			이 하	여	백	₩487,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대여자중학교 남동측 인근에 위치하는 벽산금호빌라맨션 9층 905호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적사항 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건의 기본적 사항

소재지	부산광역시 해운대구 우동 397-117 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 우동1로85번길 17					
건물명·동·호수	벽산금호빌라맨션 9층 905호					
건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층			사용승인일	1991.11.29	
기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
(1)	9층 905호	79.92	21.52	101.44	31.56	아파트

2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

3) 주위환경

주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 임야 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반 주위환경 무난함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 8일이며, 동 일자에 실지조사하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건, 감정평가방법

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 평가하였음.

2. 감정평가조건

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부, 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건이며, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 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 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당단가)	자료출처	거래시점
							사용승인일
A	해운대구 우동 397-117	벽산금호 빌라맨션	4층/ ○○○호	67.32	395,000,000 (@5,867,000/㎡)	등기사항 전부증명서	2024.08.26
							1991.11.29
B	해운대구 우동 397-117	벽산금호 빌라맨션	11층/ ○○○호	67.32	379,000,000 (@5,630,000/㎡)	실거래가 정보	2024.09.09
							1991.11.29
C	해운대구 우동 397-117	벽산금호 빌라맨션	12층/ ○○○호	67.32	385,000,000 (@5,719,000/㎡)	실거래가 정보	2024.09.24
							1991.11.29

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하는 상기 거래사례(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례(A)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

4. 시점수정

1) 시점수정치 산정방법

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

2) 월별 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수

(2021.06 =100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	95.7	92.5	90.4	89.0	88.3	87.8	87.7	87.7	87.8	87.6	87.3	86.9
2024년	86.6	86.0	85.5	85.0	84.6	84.2	84.0	83.9	83.9	-	-	-

3) 시점수정치 산출

구 분	시점	적용월	가격지수	시점수정치 산출
본건 기호(1)	2024.11.08	2024년 9월	83.9	0.99881
거래사례(A)	2024.08.26	2024년 7월	84.0	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
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	1.00	대상과 사례는 제반 외부요인 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	1.00	대상과 사례는 제반 내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	사례대비 대상은 층별효용 등에서 우세하여 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누 계		1.040		

6. 대상부동산의 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격(원)
(1)	395,000,000	1.00	0.99881	1.040	79.92 / 67.32	487,107,352 (@6,095,000/m ²)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (전유면적당단가)	평가목적	기준시점
						사용승인일
해운대구 우동 397-117	벽산금호 빌라맨션	9층 /○○○호	67.32	500,000,000 (@7,427,000/㎡)	경매	2021.05.25
						1991.11.29
해운대구 우동 397-117	벽산금호 빌라맨션	13층 /○○○호	67.32	507,000,000 (@7,531,000/㎡)	일반 거래	2022.11.24
						1991.11.29
해운대구 우동 397-68	해운파크 맨션 비동	1층 /○○○호	58.32	477,000,000 (@8,179,000/㎡)	공매	2023.03.10
						1985.04.03

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	전유면적당 @6,000,000/㎡ ~ @6,300,000/㎡ 내외 수준임.	인근 부동산 중개업소

3. 부산광역시 해운대구 아파트 낙찰가율 통계분석

지역통계	부산광역시		해운대구	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	77.89%	1,300	82.56%	164
6개월 평균	77.43%	827	84.68%	91

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정 : 487,000,000원

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 해운대구 우동 소재 해운대여자중학교 남동측 인근에 위치하는 벽산금호 빌라맨션 9층 905호로서, 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 임야 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 부산도시철도 2호선(해운대역) 및 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층건내 9층 905호로서,
(사용승인일: 1991. 11.29)

- 외벽: 몰탈위 페인팅마감 등,
- 내벽: 벽지마감 등(추정),
- 창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스공급시설에 의한 난방설비 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

동하향의 완경사지를 택지조성한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 약 8M 폭의 도로에, 남동측으로 약 7M 폭의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 1~3호 및 15~17호 라인과 4~14호 및 18~19호 라인은 지반격차로 인해 층을 달리함.

광역위치도



소재지	부산광역시 해운대구 우동 397-117 벽산금호빌라맨션 9층 905호
------------	--



위치도

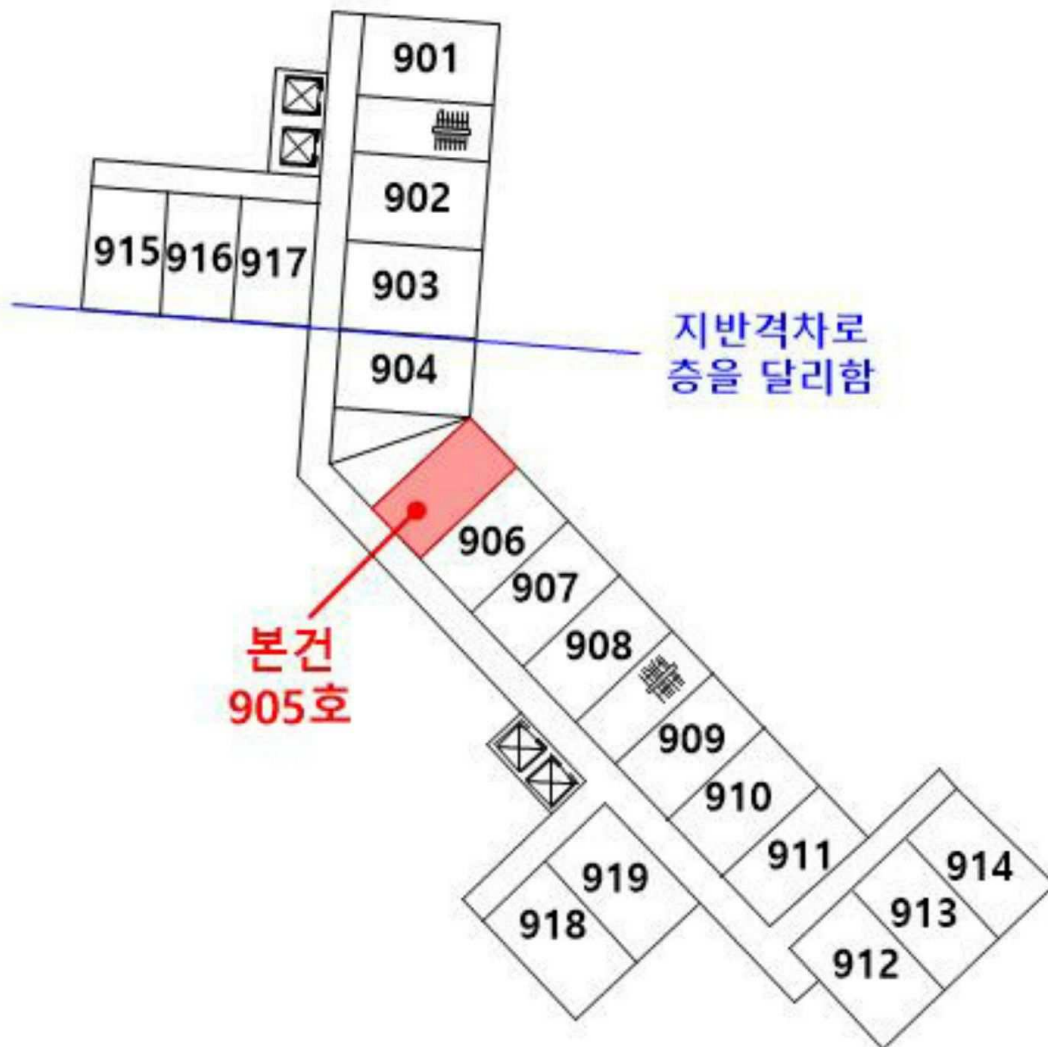


소재지	부산광역시 해운대구 우동 397-117 벽산금호빌라맨션 9층 905호
-----	--



건물개황도

9층 호별배치도





[]-



[]-



[]



[]



[]



[]

