

# 감정평가서

건명	채종길 소유물건(2024타경111638)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철
감정서번호	헤림241030-6105-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

헤림감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	채종길 (2024타경111638)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.05	2024.10.31 ~ 2024.11.05	2024. 11. 06	
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	-	156,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩156,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 '기장초등학교' 북동측 인근에 소재하는 한신아파트 108동 7층 706호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.05.일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 평가조건 및 그 밖의 사항

- 1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가

## 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 산정함(거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 151-5 (도로명주소 : 기장군 기장읍 차성로344번길 13)				
건물명, 층, 호수	한신아파트 108동 7층 706호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		1995.05.18	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	59.85	24.243	84.093	19.144	104,000,000

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	기장읍 동부리 151-5	한신아파트 108동	1/106	59.85	19.144	149,000,000 @2,489,557	등기부 KAIS	2024.08.31
								1995.05.18

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 기장군 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	1월
2024년	94.0	93.9	93.9	93.8	93.8	93.8	93.7	93.7	93.5	-	-	-
2023년	98.69	96.0	95.0	94.5	94.4	94.2	94.1	94.1	94.2	94.2	94.2	94.1

## 아파트

지역 : 부산광역시 기장군(24.08.31~24.11.05)

거래시점 : 2024.08.31, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.05, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

2024.08.31 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 93.7

2024.11.05 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 93.5

시점수정치 :  $93.5/93.7 \approx 0.99787$

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

개 별 요 인			격차율		비 고
요 인	조 건	항 목	사례	대상	
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상대 등	1.00	1.00	동일단지로 외부요인 대등함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등			
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등			
	행정적조건	행정상의 규제정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타			
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	1.00	동일단지로 건물요인 대등함.
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등			
	공용시설	주차시설, 현관시설 등			
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등			
기타 요인	층별· 위치별· 향별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	1.00	1.05	본건은 사례 대비 층별효용(1층:7층) 에서 우세함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용			
		일조, 채광의 정도 등 위치별 효용			
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도			
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등			
		주차장 등에 대한 전용 사용권			
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기			
누 계			1.050		

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
149,000,000	1.00	0.99787	1.050	59.85 /59.85	156,116,762	156,000,000

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약2,600,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	---

### 2. 인근 실거래가

[출처: 국토교통부, KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 108동	22/2202	59.85	19.144	180,000,000 @3,007,518	2024.10.15
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 106동	13/1302	59.85	19.144	150,000,000 @2,506,265	2024.10.01
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 103동	22/2203	59.85	19.144	165,000,000 @2,756,892	2024.09.27
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 102동	5/506	59.85	19.144	145,000,000 @2,422,723	2024.09.24
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 109동	22/2203	59.85	19.144	150,000,000 @2,506,265	2024.09.11
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 108동	1/106	59.85	19.144	149,000,000 @2,489,557	2024.08.31
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 102동	17/1702	59.85	19.144	163,000,000 @2,723,475	2024.08.17
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 102동	20/2003	59.85	19.144	170,000,000 @2,840,434	2024.05.22

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (낙찰가) (낙찰가율%)	기준시점 (낙찰일)
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 101동	4/404	84.98	27.18	경매	258,000,000 -	2024.08.30 -
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 107동	16/16**	84.**	27.**	담보	230,000,000 -	2024.05.01 -
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 105동	16/1601	84.98	27.18	경매	266,000,000 -	2024.023.09 -
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 107동	21/2101	84.98	27.18	시가 참고	258,000,000 -	2023.12.05 -
기장읍 대라리 251	이진캐스빌골드 203동	16/1602	84.569	40.6052	경매	329,000,000 (253,811,000) (77%)	2023.10.23 (2024.10.29)
기장읍 교리 14-5외	태영 2동	18/1808	59.75	26.457	경매	160,000,000 (126,110,000) (79%)	2023.10.18 (2024.10.21)
기장읍 동부리 151-5	한신아파트 107동	14/1404	84.985	27.184	경매	268,000,000 (180,000,000) (67%)	2023.07.03 (2024.08.26)

## 4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	기장군		기장읍	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	80.28%	81.54%	58	79.06%	12
6개월 평균	80.74%	82.01%	44	79.08%	11

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 156,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 기장군 기장읍 동부리 소재 '기장초등학교' 북동측 인근에 위치하는 한신 아파트 108동 7층 706호로서, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 공원 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 25층건 내 7층 706호로서(사용승인일:1995.05.18),

외벽 : 몰탈위페인팅 마감,  
내벽 : 벽지도배 등 마감,  
창호 : 샷시창의 구조임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

# 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

남동하향 완경사지를 택지조성한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복2차선의 아스팔트 포장도로를 통해 진출입하고, 단지 내 가로망이 정비되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 창조건축과(051-709-4292))<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상,  
기타 : 없음.

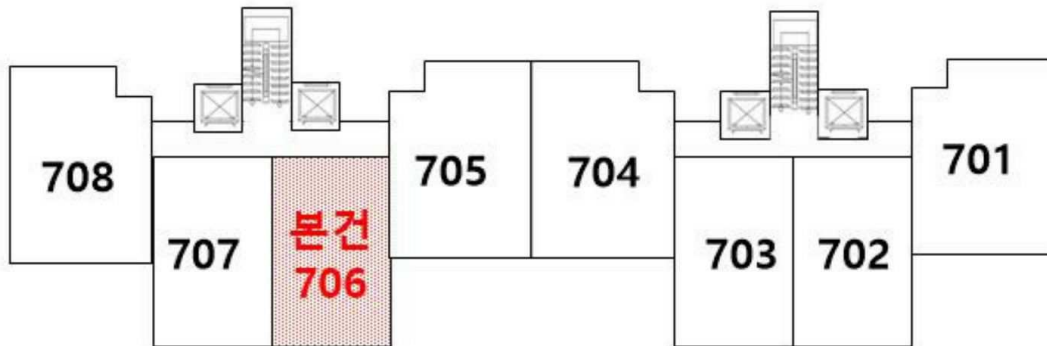


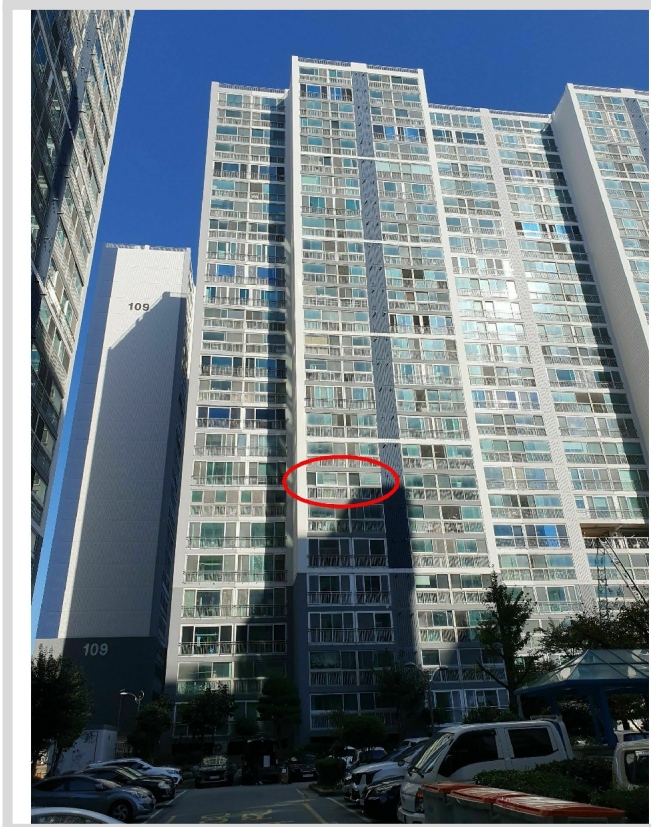
# 건 물 개 황 도



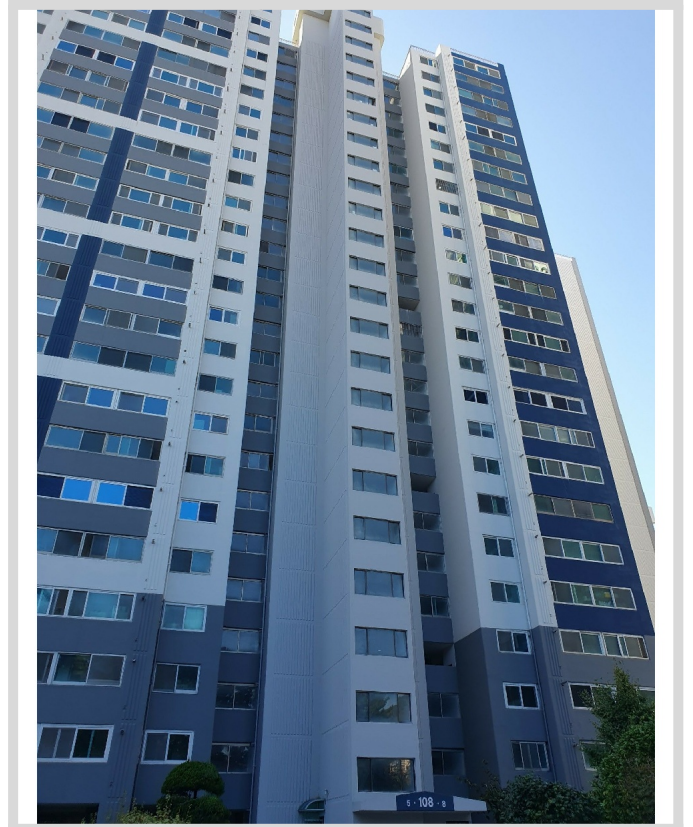
## [ 한신아파트 108동 7층 호별배치도 ]

Non - scale





- ( )



- ( )

