

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임영배 소유물건
(2024타경111683)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 한준철

감정평가서번호: UNA24-10-1010



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.

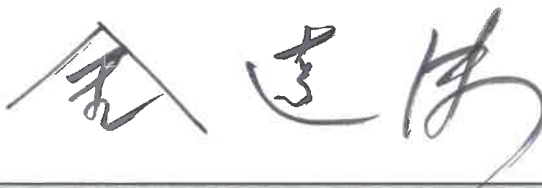
유앤에이감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김달수




감정평가액	팔억사천육백만원정 (₩846,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임영배 (2024타경111683)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.30	2024.10.29 ~ 2024.10.30	2024.10.31

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	846,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩846,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 민락동 소재 '민락공원' 동측 인근에 위치하는 구분건물 【 롯데캐슬자이언트 제 104동 제32층 제3201호 】로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰된 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	건물명	용도	구조	층수	사용승인일
부산광역시 수영구 민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕	지상35층	2003-11-29

기호	건물명 동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	롯데캐슬자이언트 104동 32층 3201호	아파트	121.1904	78.0998	199.2902	30.8857

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분(지하주차장 포함) 면적의 합계임.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

'기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 30일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024-10-30일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 물적동일성 여부 및 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련 공부·외부관찰·탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 대상물건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 건물과 대지권인 토지를 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 관련법규에 의거 건물의 전유부분과 대지권은 일체성을 갖는 물건으로서 불가분의 관계에 있고 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀법원의 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 부기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 최근 4년간 대상물건의 공동주택 공시가격

기호	2021년	2022년	2023년	2024년
가	504,000,000	709,000,000	503,000,000	552,000,000

2. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (부산광역시 수영구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
						사용승인일	
#1	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 104동 31층 3101호	121.1904	837,000,000	6,906,487	2024-07-19	등기사항 전부증명서
						2003-11-29	
#2	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 103동 9층 903호	121.1904	700,000,000	5,776,035	2024-07-08	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2003-11-29	
#3	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 104동 18층 1802호	121.1904	722,925,000	5,965,200	2024-05-30	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2003-11-29	
#4	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 104동 7층 701호	121.1904	793,000,000	6,543,422	2023-05-31	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
						2003-11-29	

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지 (부산광역시 수영구)	건물명 동 · 층 · 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적
							사용승인일
a	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 104동 22층 2201호	121.1904	30.8857	753,000,000	6,213,363	2024-08-20 시가참고
							2003-11-29
b	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 104동 18층 1802호	121.1904	30.8857	1,000,000,000	8,251,479	2022-10-12 시가참고
							2003-11-29

4. 인근 유사부동산의 낙찰통계 분석

[대상기간: 2023.10.30~2024.10.29]

[출처 : 부동산태인]

구분		부산광역시			수영구			민락동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	77.80%	74.52%	1,251	72.99%	71.06%	52	69.11%	71.89%	10
6개월 평균	아파트	77.55%	73.71%	786	72.63%	70.57%	37	69.71%	72.40%	8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 비교 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 최근의 거래사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기 호	소재지 (부산광역시 수영구)	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
						사용승인일	
#1	민락동 110-8	롯데캐슬자이언트 104동 31층 3101호	121.1904	837,000,000	6,906,487	2024-07-19	등기사항 전부증명서
						2003-11-29	

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업을 의미합니다.

본건 기호	비교사례	사정보정	비고
가	#1	1.000	선정된 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

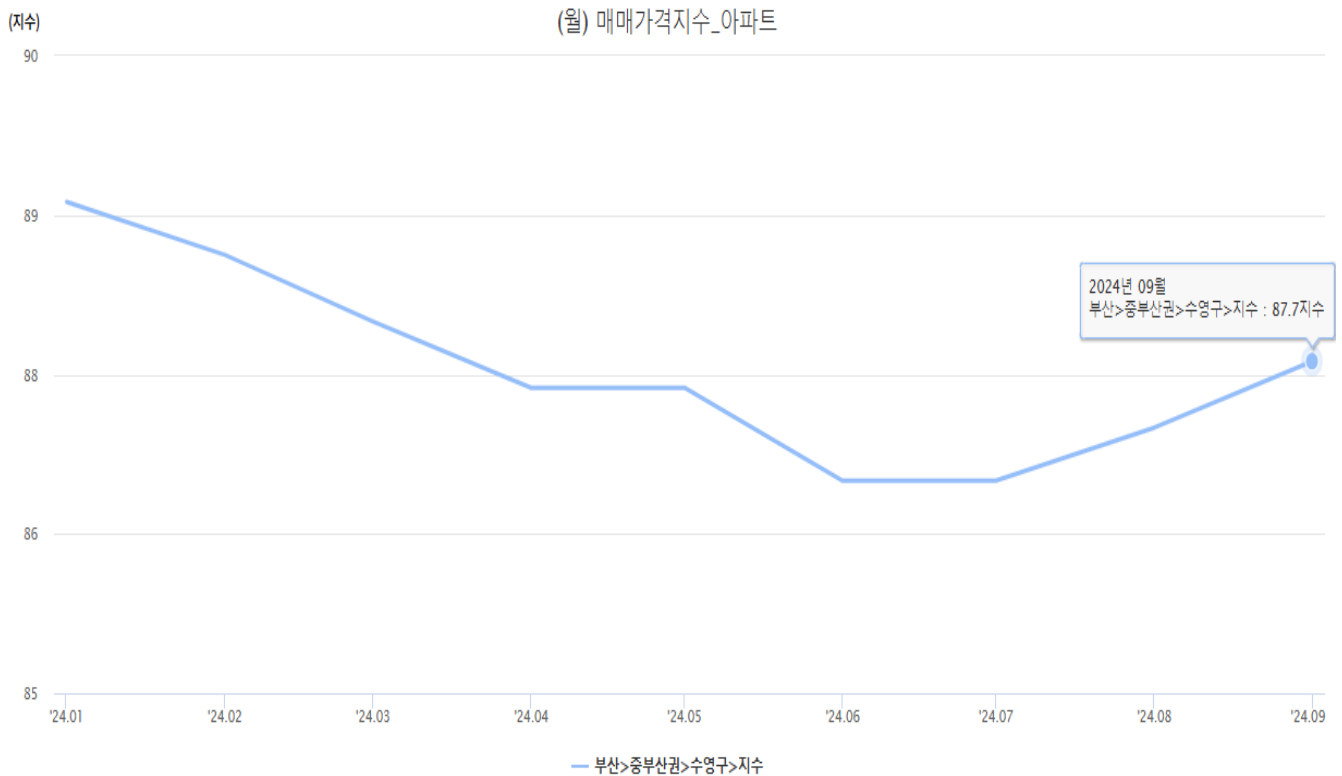
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 작업으로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 수영구 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

가. 매매가격지수(아파트, 부산광역시 수영구)

[출처 : 한국부동산원, 조사기준월: 2021.06=100]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치의 결정

[출처 : 한국부동산원, 조사기준월: 2021.06=100]

본건 기호	비교 사례	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치	산출내역
가	#1	부산광역시 수영구 (2024-07-19 ~ 2024-10-30)	아파트	1.01037	2024-07-19 매매 가격지수 (적용: 2024년 06월) : 86.8 2024-10-30 매매 가격지수 (적용: 2024년 09월) : 87.7 시점수정치: $87.7/86.8 \approx 1.01037$

※ 거래시점 : 2024-07-19, 2024년 06월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024-10-30, 2024년 09월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

◆ 본건기호(가) / 비교사례(#1)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성	본건과 비교사례는 동일단지 내 소재하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
내부 요인	시공업체의 브랜드	본건과 비교사례는 동일단지 내 소재하여 단지 내부요인은 대등함.	1.00
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별 요인에서 대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	6,906,487	1.000	1.01037	1.000	6,978,107	121.1904	845,679,579	846,000,000
합계									846,000,000

※ 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 "감정평가액결정에 참고한 자료"(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
가	롯데캐슬자이언트 104동 32층 3201호	121.1904	846,000,000	846,000,000	비준가액
합계	1개호	-	-	846,000,000	-

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		
1	부산광역시 수영구 민락동	110-8 롯데캐슬 자이언트 104동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 35층				
	[도로명주소] 부산광역시 수영구 광안해변로 386			1층 2층 3층~33층 34층,35층	64.212 335.9656 각층 435.7403 각층 306.0642			
가	부산광역시 수영구 민락동	110-8	대	준주거지역	18,096			
				(내) 철근콘크리트조 제32층 제3201호	121.1904	121.1904	846,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함 면적: 199.2902㎡)
				1 소유권대지권	30.8857 18,096 × ----- 18,096	30.8857		
	합 계						₩846,000,000.-	
			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

대상물건은 부산광역시 수영구 민락동 소재 '민락공원' 동측 인근에 위치하는 롯데캐슬자이언트 단지(총 6개동 591세대) 내 소재하며, 주변은 아파트단지, 공원 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통환경은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상35층 건물 제104동 내 제32층 제3201호로서,
(사용승인일: 2003-11-29)
- 외 벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창 호: 새시창 구조입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 남서측으로 노폭 약 20미터 내외의 도로(광안해변로)에 접하고, 북서측, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 12미터 내외의 도로에 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 사업지역기타(일단의주택지조성사업지역), 일반경관지구

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

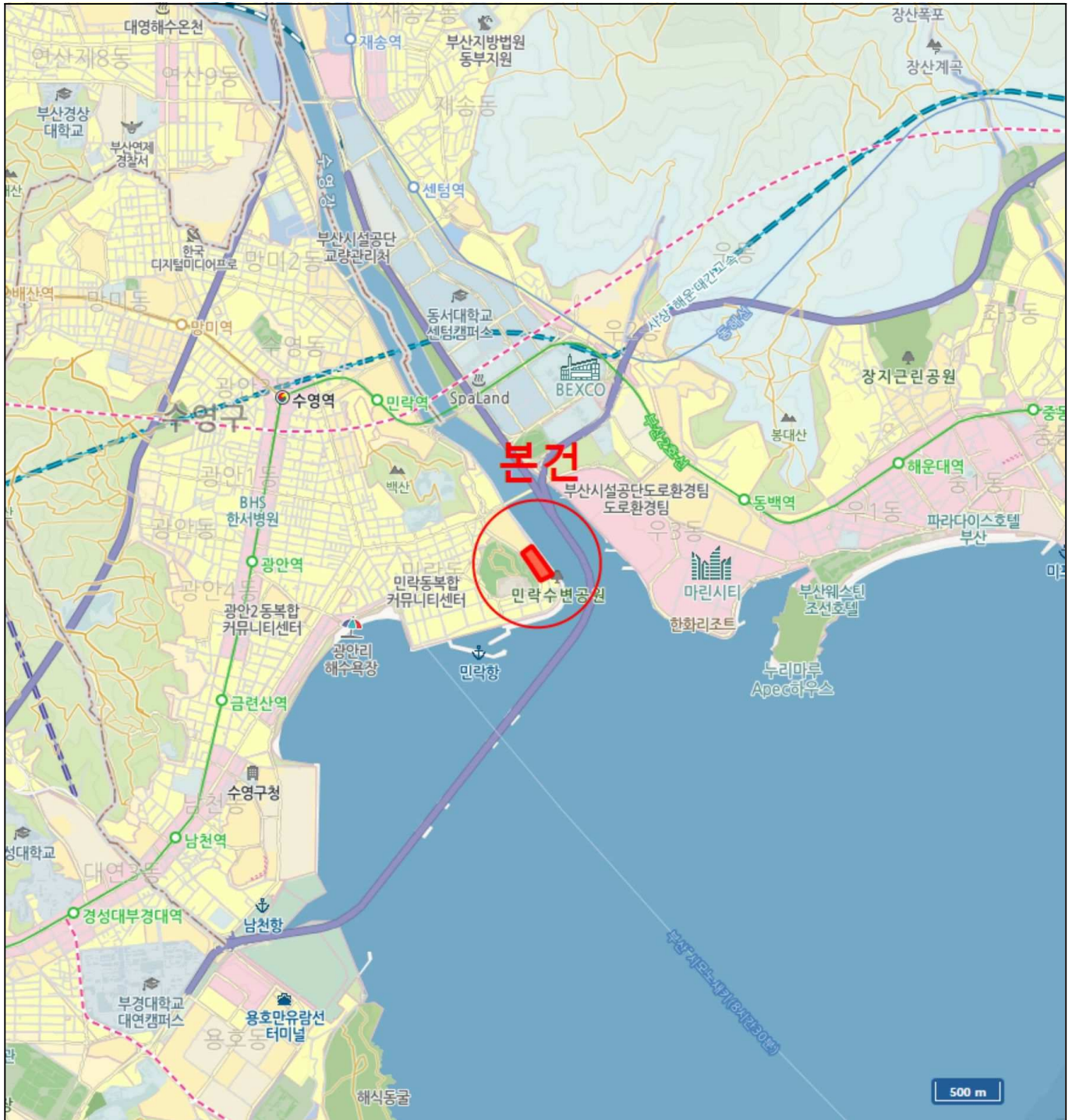
1) 임대관계: 미상입니다.

2) 기 타: 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰, 탐문조사, 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지	부산광역시 수영구 민락동 110-8 롯데캐슬자이언트 104동 32층 3201호
------------	---



상세위치도



소재지 부산광역시 수영구 민락동 110-8 롯데캐슬자이언트 104동 32층 3201호



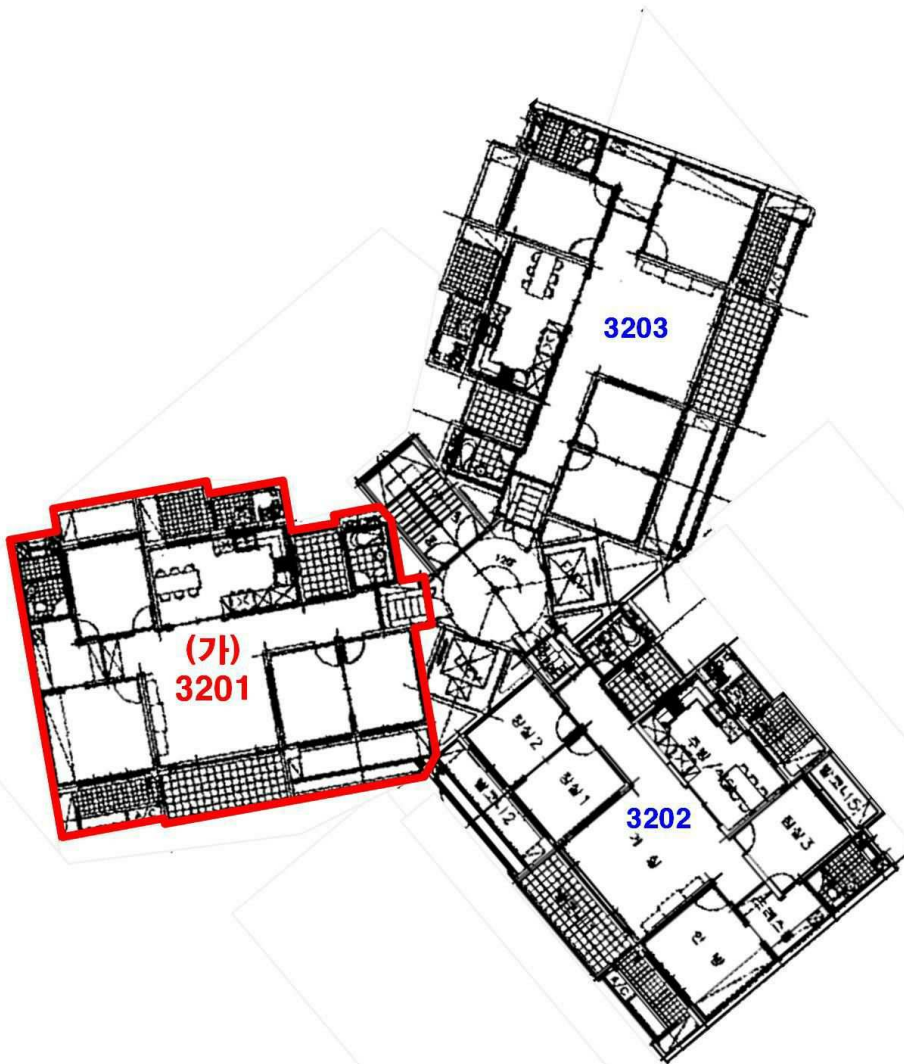
호 별 배 치 도



소 재 지

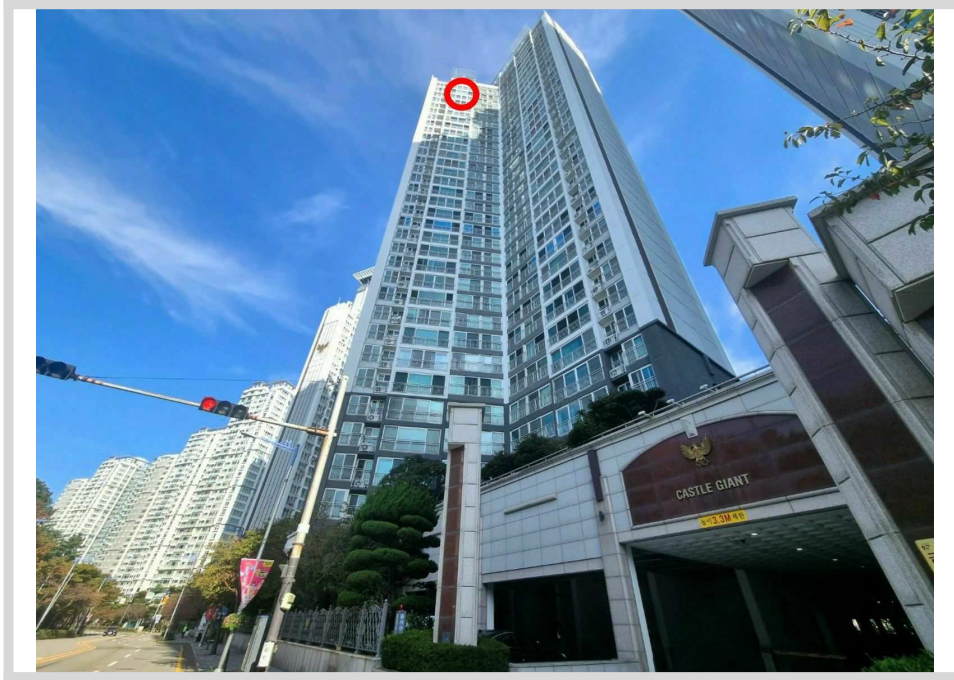
부산광역시 수영구 민락동 110-8 롯데캐슬자이언트 104동 32층 3201호

None Scale

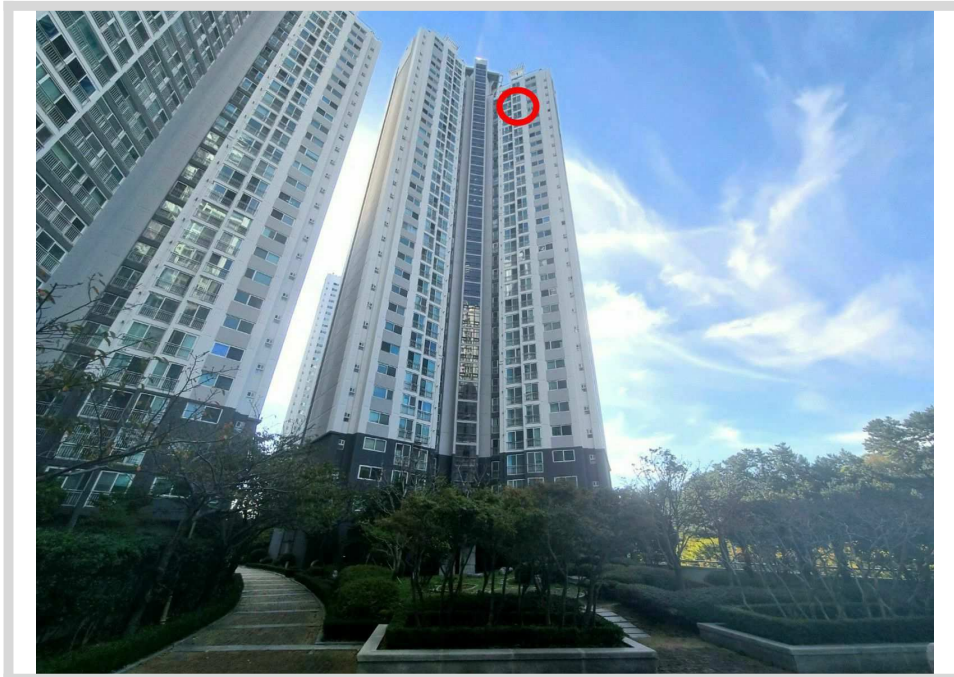


[롯데캐슬자이언트 104동 32층 호별배치도]

사 진 용 지



104동 전경
(인근 남측에서 촬영)



104동 전경
(인근 북측에서 촬영)

사 진 용 지

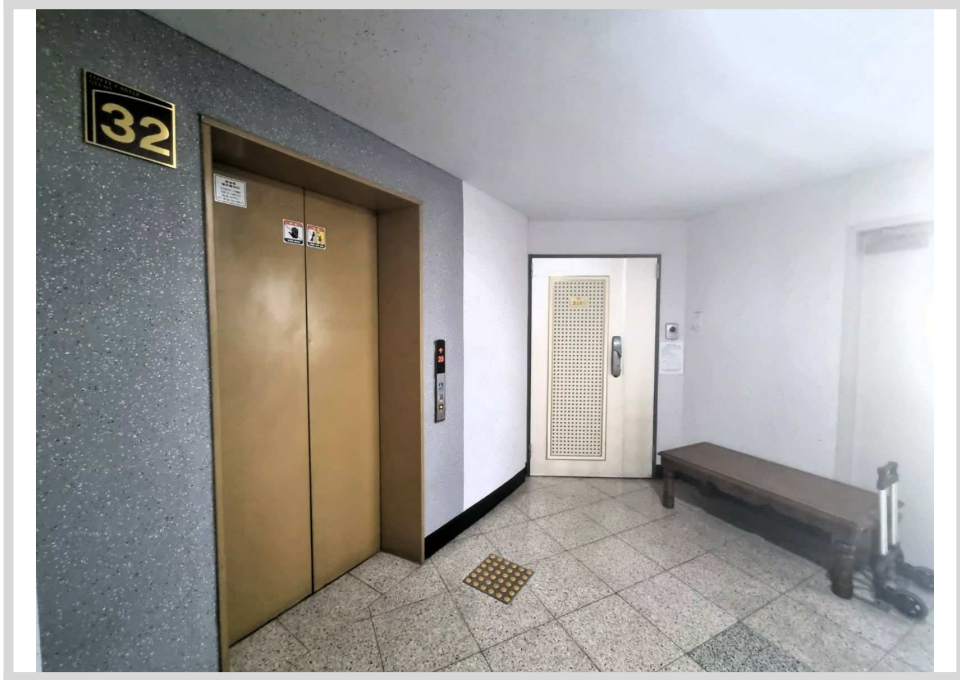


롯데캐슬자이언트 단지 배치도

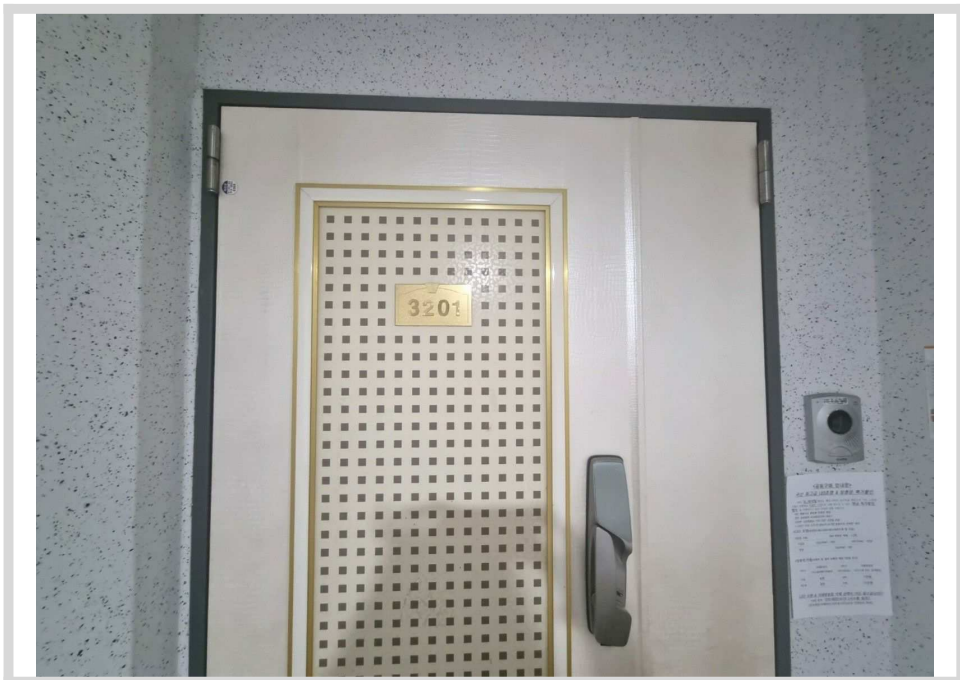


104동 공동현관

사 진 용 지



32층 복도



본건 현관
(32층 3201호)