

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이유리 소유물건(2024타경4983)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

감정서번호 : 오상호 0064-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118

FAX. 051-502-7118

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

오 상 호

(인)

감정평가액	사역사천팔백만원정(₩448,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이유리 (2024타경4983)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05	2024.09.04 ~2024.09.05	2024.09.06	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	448,000,000
	합계					₩448,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 평가개요

본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 용소초등학교 북서측 인근에 위치하는 대연삼정그린코 아더베스트 102동 25층 2504호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 평가방법

본건은 공동주택의 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동류형·유사형 공동주택의 정상적인 가격 수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3. 감정평가 기준시점 및 기준가치

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.09.05.을 기준시점으로 정하였음.

(2) 기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

4. 평가조건 및 유의사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능한바, 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	부산광역시 남구 대연동 1920				
건물명, 층, 호수	대연삼성그린코아더베스트 102동 25층 2504호				
용도	공동주택		신축일	2022.08.12.	
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	전유부분+공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.9842	60.0451	120.0293	36.4568	49.97

3. 거래사례 및 본건가격결정

- 1) 인근거래사례 : ㉠ 대연동 1920 대연삼성코아더베스트 제○동 제○층 제○호
(전용 59.9842㎡) ₩450,000,000원(약@7,501,000원/㎡)
[거래시점 2024.07]
- ㉡ 대연동 1920 대연삼성코아더베스트 제○동 제○층 제○호
(전용 59.9842㎡) ₩405,000,000원(약@6,751,000원/㎡)
[거래시점 2024.02]
- ㉢ 대연동 1920 대연삼성코아더베스트 제○동 제○층 제○호
(전용 71.3132㎡) ₩503,000,000원(약@7,053,000원/㎡)
[거래시점 2024.07]
- ㉣ 대연동 1920 대연삼성코아더베스트 제○동 제○층 제○호
(전용 71.3132㎡) ₩498,000,000원(약@6,983,000원/㎡)
[거래시점 2024.01]
- ㉤ 대연동 1912 대연자이 제○동 제○층 제○호
(전용 50.9684㎡) ₩430,000,000원(약@8,436,000원/㎡)
[거래시점 2024.03]
- ㉥ 대연동 1858 대연힐스테이트푸르지오 제○동 제○층 제○호
(전용 59.99㎡) ₩520,000,000원(약@8,834,000원/㎡)
[거래시점 2024.03]
- ㉦ 대연동 1858 대연힐스테이트푸르지오 제○동 제○층 제○호
(전용 84.92㎡) ₩750,000,000원(약@8,831,000원/㎡)
[거래시점 2024.05]
- 2) 사례선정 : 본건과 유사한 구분건물의 거래사례로서 면적, 위치 등 본건과 물적유사성이 높고, 가격형성요인이 비교가능한 인근거래사례(㉠)를 비교사례로 선정함.
- 3) 사정보정 : 거래사례는 정상적인 사례로 판단됨. (1.00)
- 4) 시점수정 : 본건은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 남구 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.
①거래시점 : 2024.07.16, 2024년06월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

②기준시점 : 2024.09.05, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나
 발표이전 이므로 2024년07월 지수를 적용함
 2024.07.16 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 88.5
 2024.09.05 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 88.1
 시점수정치 : $88.1/88.5 \approx 0.99548$

5) 개별요인 비교치 산정

조건	구분 세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 인접동에 소재하고 있어 대중 교통시설 등의 배치, 교통시설, 공공시설, 편의 시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍광, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 인접동에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축 연도 등 제반단지 내부 요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 적 요 인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 층(25층: 12층) 면적, 향 등을 종합적으로 감안할때 제반 개별 적요인은 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인은 대등함.
비 교 체 계	1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00	1.00	

6) 기타요인비교
-대등함(1.00)

4. 거래사례비교법에 의한 시산가격

사례	사정 보정	시점수정	가치 형성 요인 비교	기 타 요 인	면적비교(m ²)	결정가격(원)
450,000,000	1.00	0.99548	1.00	1.00	59.9842/59.9842	448,000,000

※본건 공동주택의 가격은 ₩448,000,000원으로 가격결정하였음.

※본건 시산가격은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림 하였습니다.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근유사부동산의 가격수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

인근 주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면, 본건이 속한 대연삼정코아더베스트 해당 평형의 시세수준은 위치, 층, 향 등에 따라 ₩420,000,000원~ 450,000,000원 정도로 형성되는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

- 1) 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 102동 16층 1601호(전용 59.9842㎡)
₩400,000,000원(약@6,668,000원/㎡)[2024.02 공동주택가격자문]
- 2) 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 101동 18층 1803호(전용 71.3132㎡)
₩450,000,000원(약@6,310,000원/㎡)[2023.05 공동주택가격자문]
- 3) 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 101동 4층 404호(전용 71.3132㎡)
₩400,000,000원(약@5,609,000원/㎡)[2023.03 공동주택가격자문]
- 4) 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 101동 5층 503호(전용 71.3132㎡)
₩580,000,000원(약@8,133,000원/㎡)[2022.10 공동주택가격자문]
- 5) 대연동 1872 대연롯데캐슬레전드1단지 124동 17층 1703호(전용 84.98㎡)
₩725,000,000원(약@8,531,000원/㎡)[2024.06 경매평가]
- 6) 대연동 1872 대연롯데캐슬레전드1단지 119동 16층 1602호(전용 60.99㎡)
₩530,000,000원(약@8,689,000원/㎡)[2024.05 경매평가]
- 7) 대연동 1858 대연힐스테이트푸르지오 101동 3층 302호(전용 84.38㎡)
₩830,000,000원(약@9,836,000원/㎡)[2024.05 경매평가]
- 8) 대연동 1858 대연힐스테이트푸르지오 107동 7층 701호(전용 84.69㎡)
₩765,000,000원(약@9,032,000원/㎡)[2023.12 경매평가]
- 9) 대연동 1858 대연힐스테이트푸르지오 110동 5층 501호(전용 99.51㎡)
₩803,000,000원(약@8,069,000원/㎡)[2024.04 시가참고]

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 : ₩448,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료[거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격이 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 남구 대연동	1920	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 29층				
	대연삼정 그린코아 더베스트 102동			1층	284.1993			
				2층	336.6846			
				3층	336.6846			
				4층	336.6846			
				5층	336.6846			
				6층	336.6846			
				7층	336.6846			
				8층	336.6846			
				9층	336.6846			
				10층	336.6846			
				11층	336.6846			
				12층	336.6846			
				13층	336.6846			
				14층	336.6846			
				15층	336.6846			
				16층	336.6846			
				17층	336.6846			
				18층	336.6846			
				19층	336.6846			
				20층	336.6846			
				21층	336.6846			
				22층	336.6846			
				23층	336.6846			
				24층	336.6846			
				25층	336.6846			
				26층	336.6846			
				27층	336.6846			
				28층	168.2903			
				29층	168.2903			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1.	부산광역시 남구 대연동 [도로명주소] 부산광역시 남구 수영로325번길 159-30	1920	대	(내) 철근콘크리트구조 25층 2504호 1.소유권 대지권	13,243.3		448,000,000	비준가격
					59.9842	59.9842		
					36.4568	36.4568		
					----- 13,243.3			
토지·건물							배분내역	
토 지 :							134,400,000	
건 물 :							313,600,000	
합 계							₩448,000,000.-	
			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 남구 대연동 소재 "용소초등학교" 북서측 인근에 위치하는 대연삼정그린코아 더베스트 102동 25층 2504호로서 부근은 아파트단지 및 단지내 상가, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 위치하는 바 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬래브지붕 29층건 내 25층 2504호로서,
외벽: 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감
창호: 샷시창호 구조임.
내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 화재경보 및 탐지설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 현관무인경비시스템, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향의 완경사지대 내 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭35m~40m)(접합), 소로1류(폭10m~12m)(접합), 일반도로(접합), 중로3류(폭12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2011.03.29)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2016-07-06)(경성대학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2016-09-13)(대남초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

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) | |

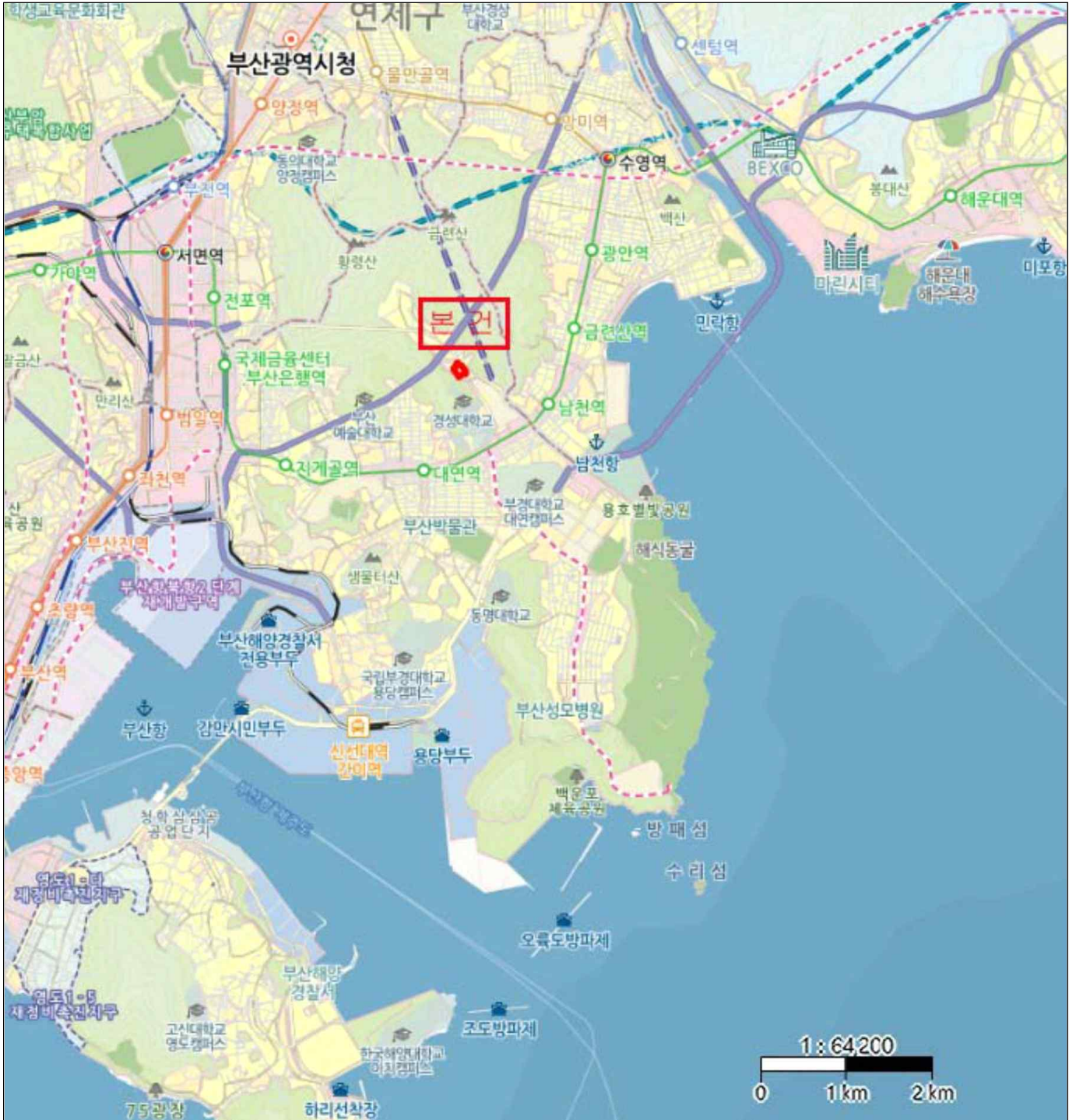
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1)임대관계: 미상임.
2)기타: 없음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 남구 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 102동 25층 2504호
------------	---



위 치 도



소재지

부산광역시 남구 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 102동 25층 2504호



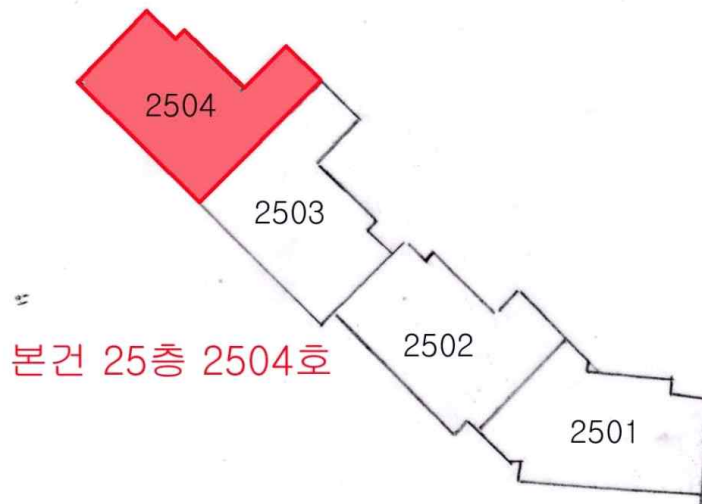
내 부 구 조 도



소 재 지

부산광역시 남구 대연동 1920 대연삼정그린코아더베스트 102동 25층 2504호

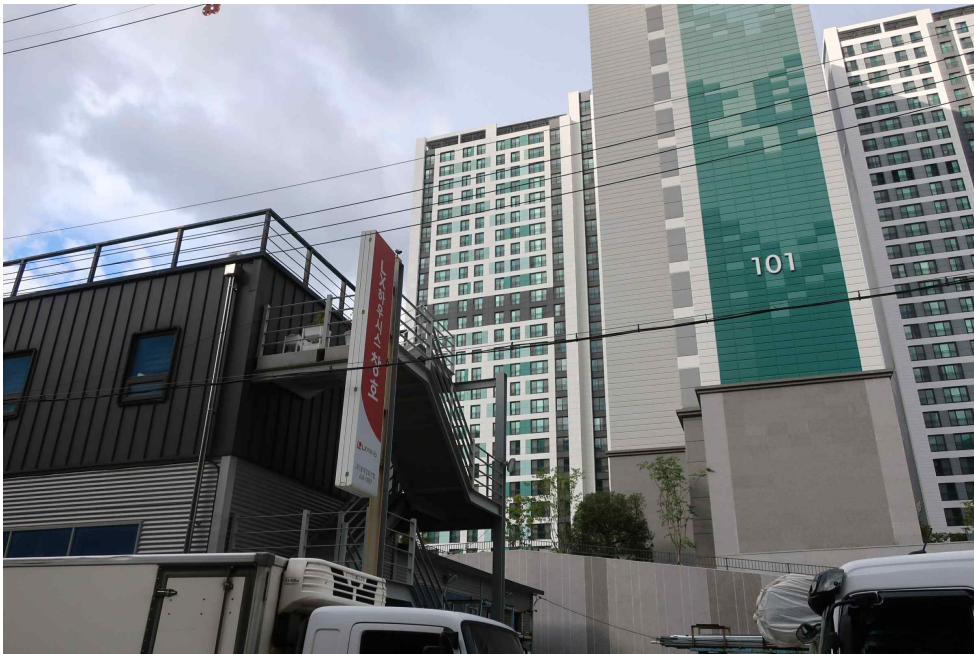
삼정그린코아더베스트 102동 25층 호별배치도 (None Scale)



사 진 용 지



본건 및 주변 전경(1)



본건 및 주변 전경(2)

사 진 용 지



본건 전경(1)

사 진 용 지

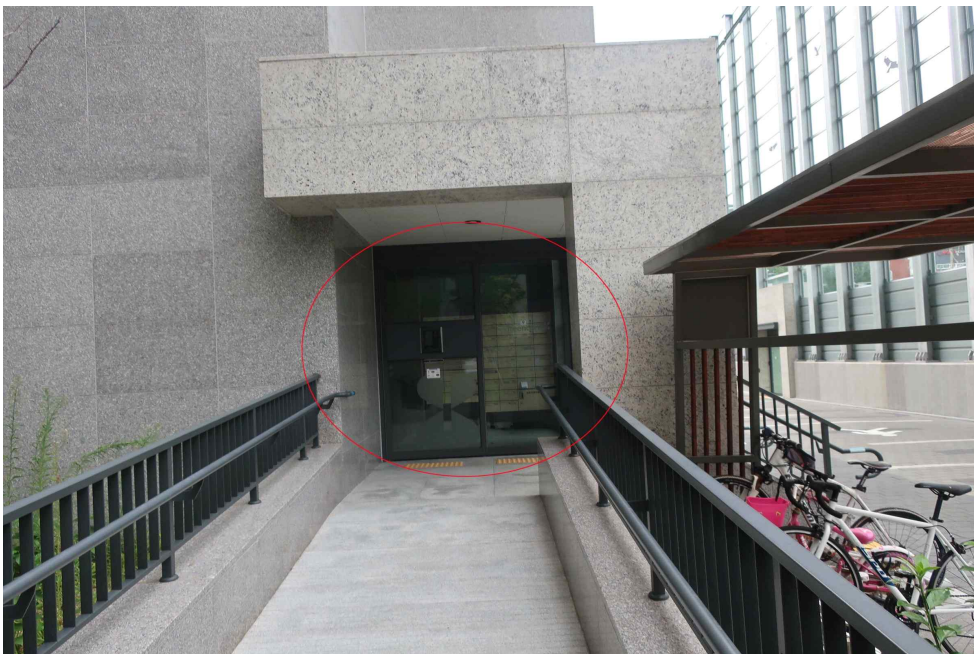


본건 전경(2)

사 진 용 지

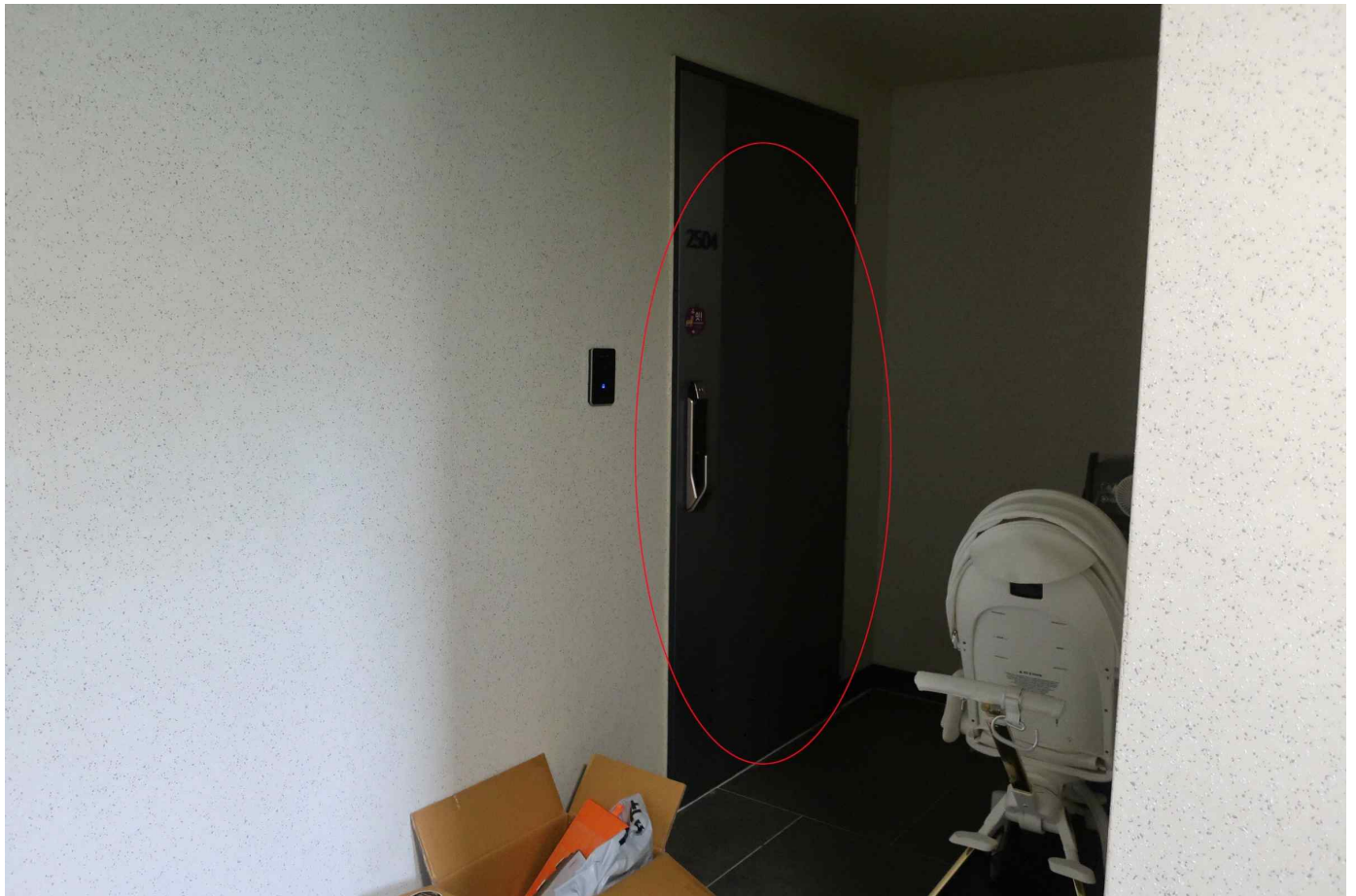


본건 지하주차장 출입구 전경



본건 지상 출입구 전경

사 진 용 지



본건 복도 전경