

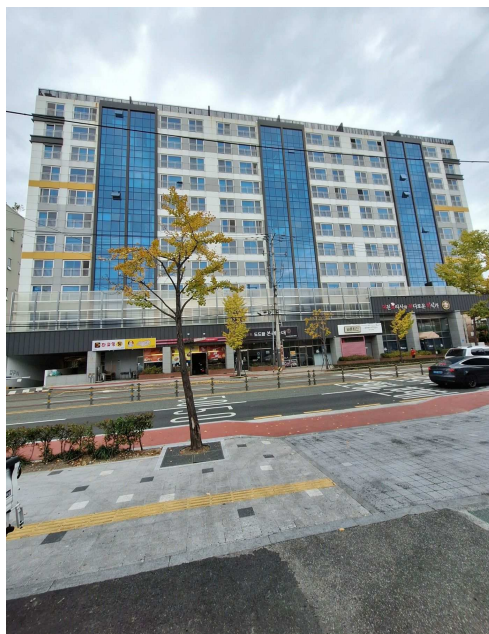
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서유정 소유물건(2024타경6477)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: 2024111588



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.

정선감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김정선

감정평가액	삼억이천팔백만원정 (₩328,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서유정 (2024타경6477)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.18	2024.11.16 ~ 2024.11.18	2024.11.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	백	328,000,000
	합계					₩328,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 “대천초등학교” 북측 인근에 위치하는 “정성재아파트” 제101동 제2층 제204호로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 부동산 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방식

(1) 비교평가방식 : 비교평가방식은 공시지가기준법, 임대사례비교법, 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 수익평가방식 : 수익평가방식은 수익분석법, 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 평가 방식이며 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 원가평가방식 : 원가평가방식은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법임.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 11월 18일을 기준시점으로 하며 가격조사기간은 2024년 11월 16일 부터 11월 18일까지로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바, 건물과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제공하는 공동주택 토지·건물 배분 비율표 자료를 참고하여 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 본 평가서의 “구분건물 감정평가명세표”에 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사, 관련 부동산사무소 탐문, 부동산관련 사이트, 관련공부, 관련도면, 외부관찰 등으로 평가하였으며, 내부는 이해관계인의 폐문 부재 등으로 관찰하지 못하였으므로 내부 및 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 경매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가하였으며, 대상물건의 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 남구 대연동 1918 '정성재아파트' 제101동 204호 [도로명주소] : 부산광역시 남구 유엔로 211(대연동)			
건물명, 동, 층, 호수	정성재아파트 제101동 제2층 제204호			
구조, 용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 공동주택(아파트)	사용승인일	2019.09.27.	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	58.63	50.8218	109.4518	34.7006

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

* 부산광역시 남구 대연동 본건 및 인근

사례 (거래)	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) [단가(원/㎡)]	거래시점 사용승인일
가	부산광역시 남구 대연동 1918	정성재아파트 제101동	제4층 제406호	58.63	34.7006	340,000,000 [@5,799,078]	2024.04.02. 2019.09.27.
나	부산광역시 남구 대연동 1918	정성재아파트 제101동	제11층 제1101호	58.63	34.7006	427,000,000 [@7,282,960]	2024.08.13. 2019.09.27.
다	부산광역시 남구 대연동 1918	정성재아파트 제101동	제10층 제1002호	58.63	34.7006	315,000,000 [@5,372,676]	2024.07.01. 2019.09.27.

(2) 비교사례의 선정

비교사례는 본건과 같은 건물에 소재하고, 면적, 방향, 층, 주위환경, 내부구조, 용도 등 건물의 물성이 비슷하며 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되어지는 사례<가>를 선정함.

4. 사정보정치의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 단지 내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 평가사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정치의 산정

(1) ‘본건은 지역성을 감안하여 ‘한국부동산원’이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 ‘아파트’ 매매 가격지수 중 ‘부산광역시 남구’ 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

(2) 시점 수정치 산정

년, 월	2024			(1) 사례‘가’의 거래 시점인 2024년 04월 02일은 2024년 03월 지수로 적용함. (88.8) (2) 평가시점인 2024년 11월 18일 지수는 2024년 11월 지수가 미발표 상태이므로 10월 지수를 적용함(87.4) (3) 지수계산은 $87.4 \div 88.8 \approx 0.984234$ (4) 시점수정치는 0.98423 (소수여섯째자리에서 반올림한 값임)
	03	10	11	
지수	88.8	87.4	-	

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	교육, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 설비 및 마감 상태		
	경과연수에 따른 노후도(연령)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별 요인	층별 효용	0.98	본건이 사례보다 층별 효용성 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 = 0.98$	≒0.98	

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	사례가격[원] [㎡당 단가]	사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적비율	산출가격(원)	비준가격(원) [㎡당 단가]
(1)	340,000,000 [@5,799,078]	1.00	0.98423	0.98	1.00 (58.63㎡/58.63㎡)	327,945,436	328,000,000 [@5,594,405]

※ 비준가격은 산출가격을 십만원 단위에서 반올림한 값임.

III. 참고가격 자료

1. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 부동산관련 사이트 및 부근 부동산사무소 탐문 조사)

가격수준	전유면적기준 : 5,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 단지 내 유사물건의 경우, 층별, 향별, 위치별, 입지조건, 건물 연령 등에 따라 가격차이가 나는 것으로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

기호	구분	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액(원)	평가시점
								사용승인일
라	경매	부산광역시 남구 대연동 1918	정성재아파트 제101동	제4층 제404호	58.63	34.7006	337,000,000 [@5,747,911]	2024.08.29
								2019.09.27.
마	경매	부산광역시 남구 대연동 1918	정성재아파트 제101동	제7층 제702호	58.63	34.7006	339,000,000 [@5,782,023]	2024.06.24.
								2019.09.27.

※ KAIS, KAPAHUB 및 등기부등본 전유부를 참고함.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : ₩328,000,000원

기호	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) [단가:원/㎡]
(1)	부산광역시 남구 대연동 1918	정성재아파트 제101동	제2층 제204호	58.63	50.8218	109.4518	34.7006	328,000,000 [@5,594,405]

<이 하 여 백>

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 (1)	부산광역시 남구 대연동 [도로명주소] 부산광역시 남구 유엔로 211	1918 정성재아 파트 101동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층 공동주택(아파트) 지1층 1층 2층 3층~11층 각층					
	동소	1918	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 2층 204호	2,185.6				
				1. 소유권 2185.6 X 대지권	5,863 ----- = 369,278				
						58.63	58.63	328,000,000	비준가격
							34.7006		
합 계							₩328,000,000.-		
이 하					여	백			

토지·건물
 토 지 : 98,400,000
 건 물 : 229,600,000

배분내역
 98,400,000
 229,600,000

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 "대천초등학교" 북측 인근에 위치하는 "정성재아파트" 제101동 제2층 제204호로서, 주변은 중소규모 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 공원(UN) 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재 하는 등 제반교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 (101동) 건물 내 2층 204호로서.(2019.09.27.자로 사용승인 된 통칭 23평형의 아파트임)

- * 외벽 : 하부 치장석 붙임 및 시멘물탈 위 페인트 마감.
- * 내벽 : 벽지마감 등.
- * 창호 : 하이샤시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중 임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 공동현관기, 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

인접도로와 대체로 등고 평탄하게 조성된 가장형의 토지로서 공동주택(아파트) 건 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 25m 내외, 동측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대보호구역(개미유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대연고등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대천유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(키즈포레유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대천유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 자연재해위험개선지구(2024-06-07)<자연재해대책법>, 지역특화발전구역(부산남구UN평화문화특구)<지역특화발전 특구에 대한 규제특례법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) 임대관계 : 미상임.
(2) 기타 : 없음.

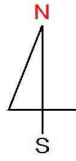
위치도



소재지 부산광역시 남구 대연동 1918 정성재아파트 101동 204호

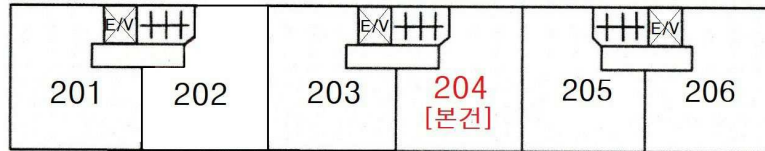


건물개황도

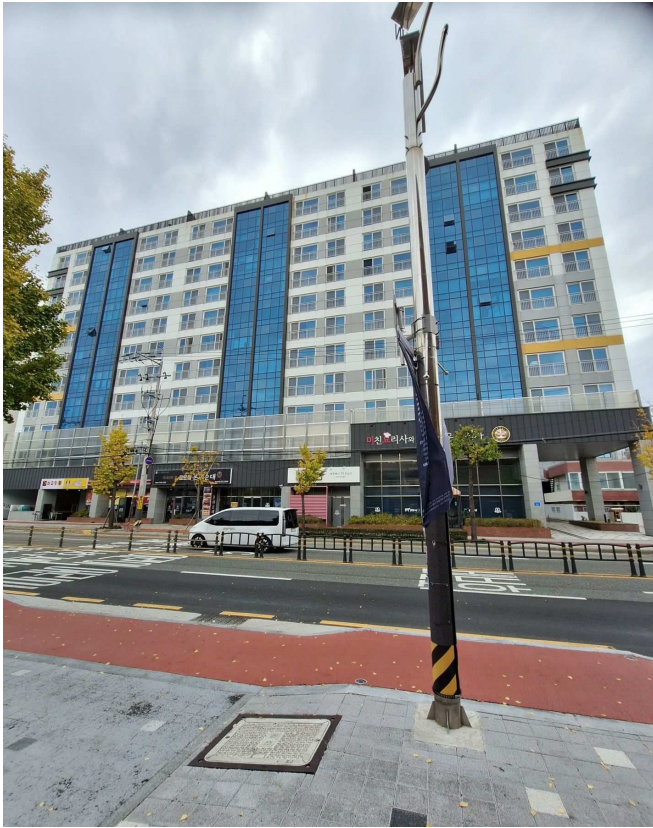


정성재아파트 101동 2층 호별배치도

[None Scale]



사 진 용 지



남측 전경

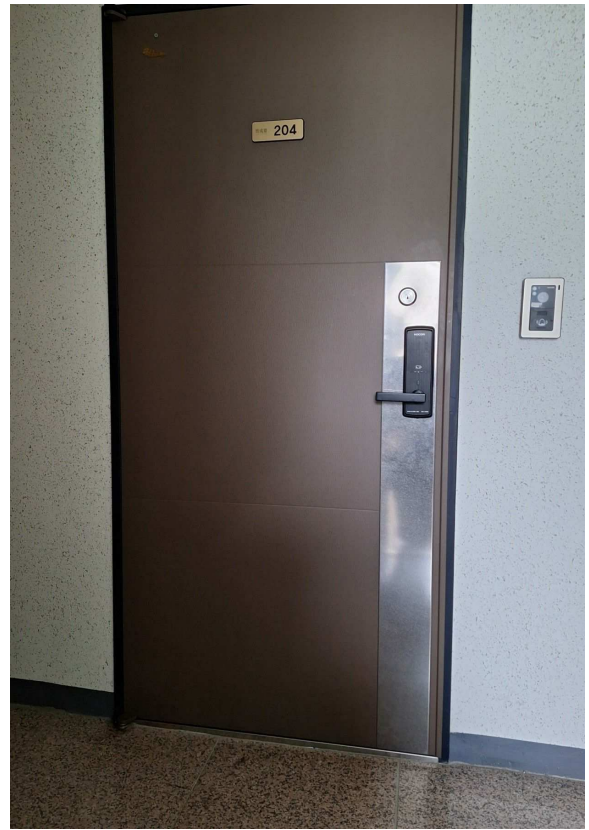


북측 전경

사 진 용 지



일층 출입구



본건 출입문

사 진 용 지



북동측 주변



서측 주변



남서측 주변