

감정평가서

건명	오석용 외 7명 소유물건 (2024타경111928)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	린-084-2024

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.

린감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
류한민

감정평가액	구천만원정 (₩90,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	오석용 외 7명 (2024타경111928)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.20	2024.11.18 ~ 2024.11.20	2024.11.21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	90,000,000
	합계					₩90,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 백경희					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 부산광역시 해운대구 재송동 소재 재송여자중학교 남서측 인근에 위치한 한보장산아파트 2동 3층 304호(전유면적 59.79㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

[감정평가 대상 부동산]

- 구분건물

소재지	지번	건물명칭	층/호수	이용상황	면적(㎡)	
					전유부분	대지권
부산광역시 해운대구 재송동	1183-1 外	한보장산아파트 2동	3/304	아파트	59.79	32.94

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.20로 함.

4. 평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건 아파트는 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대 설비, 시공정도, 현상 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

5. 기 타

- 1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 현장조사시 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민 및 인근 부동산업자와의 탐문내용, 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등의 세부내용은 개인정보보호 관계로 표기시 ○○○ 처리하였음.

II. 부동산 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

- (1) 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 (단지 규모)	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (단가)	거래시점
가	재송동 1187	센텀그린타워아파트 (1개동 209세대)	14/000	84.64	162,000,000 (@1,914,000)	2024.01.16
나	재송동 1183-1 외	한보장산아파트 2동 (2개동 140세대)	1/000	59.26	94,000,000 (@1,586,000)	2022.05.03

* 거래사례(가)는 철근콘크리트구조 15층(1993년 2월 준공) 건물로서, 용도는 아파트임.

(2) 비교사례 선정

인근 유사 단지 내 최근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례 (가)를 선정함.

3. 사정보정 [1.00]

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것으로서, 거래사례 (가)는 매도자와 매수자 사이의 특수한 사정 등이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

4. 시점수정 [0.96087]

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 발생하는 가격수준 차이를 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 것으로서, 통계청 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택매매가격지수(출처:한국부동산원)를 적용하여 시점수정함.

부산광역시 해운대구 아파트 주택매매가격지수 (2021.06=100)
 2023년 12월: 86.9, 2024년 10월: 83.5
 2024.01.16 ~ 2024.11.20 : 83.5 / 86.9 ≒ 0.96087 (3.913% 하락)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교 [0.821]

- 기호(가)

요인구분	세부항목	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.90
	교육시설 등의 배치	
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.97
	단지내 총세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)	
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	
호별 요인	층별 효용	0.94
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
-	0.90 x 0.97 x 0.94 x 1.00	0.821
	본건은 거래사례(가) 대비 전유면적의 크기 등에서 우세하나, 접근성, 최고층수, 층별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.	

6. 시산가액

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	면적(m ²) 비교	평가금액
가	162,000,000	1.00	0.96087	0.821	59.79	90,000,000
					84.64	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 (단지 규모)	층/호수	전유면적 (㎡)	평가액	기준시점	평가 목적
#1	재송동 1182-1	센텀동국아파트 102동 (3개동 536세대)	5/000	59.64	114,000,000 (@1,911,000)	2024.10.15	경매
#2	재송동 1160-12 外	센텀글로벌리아 6동 (11개동 466세대)	5/000	59.62	109,000,000 (@1,828,000)	2024.04.14	경매

* 평가전례 #1은 철근콘크리트구조 17층(1993년 7월 준공) 건물로서, 용도는 아파트임.

* 평가전례 #2는 철근콘크리트조 6층(1989년 4월 준공) 건물로서, 용도는 아파트임.

2. 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 유사 부동산의 적정 가격수준은
80,000,000원 ~ 100,000,000원(1세대 기준) 정도입니다.

IV. 감정평가액 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액이 산정되었으며 이는 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역 내 동류형·유사형 부동산의 정상적인 거래가격수준 및 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하고 아래와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	적용단가(원/㎡) (전유면적 기준)	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
아 파 트 (기호(가))	1,510,000	59.79	90,000,000	-
감정평가액(합계)	-	-	90,000,000	-

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 해운대구 재송동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 재송2로 96	1183-1	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식 슬래브지붕 6층	1,695.9				
		1184-1							
		1188-1							
		한보장산 아파트 2동							
2	부산광역시 해운대구 재송동	1183-1	임야	제2종 일반주거지역	1,695.9			토지대장상 '대'	
3	"	1184-1	임야	제2종 일반주거지역	2,939.7			토지대장상 '대'	
3	"	1188-1	대	제2종 일반주거지역	7				
가				(내) 철근콘크리트조 3층 304호	59.79	59.79	90,000,000	비준가격	
					3,294	32.94			
					464,260				
					[배분내역]				
					토 지:	45,000,000			
건 물:	45,000,000								
합 계							₩90,000,000.-		
			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 해운대구 재송동 소재 재송여자중학교 북동측 인근에 위치하는 한보장산 아파트 2동 3층 304호 단위세대로서, 동 단지는 2개동 140세대로 구성되어 있으며, 주변은 아파트, 근린생활시설, 다세대주택, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 위치하고 있어 대중교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건물 내 3층 304호(전유면적 59.79㎡)로서,
 (사용승인일: 1995년 2월)
 외 벽: 모르타르 위 페인팅 등
 내 벽: 타일붙임 등
 창 호: 새시 창호 등

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비 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

서하향 경사지대 내 사다리형에 유사한 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 주변 가로망 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 부산광역시 해운대구 재송동 1183-1번지 외



호 별 배 치 도

한보장산아파트 2동 3층 호별배치도



