

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이태이재(변경전:이윤호)
소유물건(2024타경2581)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정평가서번호: 광원24-05-01-02



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.

광원감정평가사사무소



광원감정평가사사무소
KWANG-WON Appraisal Co.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정희성

감정평가액	이억이천칠백만원정 (₩227,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이태이재(변경전:이윤호) (2024타경2581)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간
기 타 참고사항	-	2024.05.08	2024.05.08 ~ 2024.05.08
			작 성 일
			2024.05.10

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
	구분건물	1	구분건물	1	-	227,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩227,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 수영구 망미동 소재 도시철도3호선 '망미역' 북측 인근에 위치하고 있는 현청 국화아파트 5층 503호로서, 부산지방법원 동부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나 본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자 인 2024년 05월 08일을 기준시점으로 하였음.



감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

나. 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사기간은
2024년 05월 08일임.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의
구분소유권과 토지의 대지사용권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과
토지(대지사용권)를 일체로 하여 가격이 형성되는 바 건물(구분소유권)과
토지(대지사용권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과
건물가액을 구분하여 평가 명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건
및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매
진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바람.

다. 본건의 임대관계는 미상임.



감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 수영구 망미동 426-1 [도로명주소] 부산광역시 수영구 과정로15번길 7			
건물명	현청 국화아파트 5층 503호			
용도	아파트	사용승인일	1979.09.04	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	74.08	17.95	92.03	36.9

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액	거래시점	사용승인일
					전유단가 (㎡/원)		
#1	망미동 411-1	현대 아파트	-/*/*06	84.93	280,000,000	2024.03.18	1992.07.22
					3,296,832		
#2	망미동 433-27	백조	-/*/*04	66.28	170,000,000	2022.02.03	1980.07.08
					2,564,876		
#3 선정	망미동 426-1	국화 아파트	-/*/*09	72.46	260,000,000	2021.07.04	1979.09.04
					3,588,186		

나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 가치형성요인의 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 (#3) 을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

5. 시점수정보정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사, 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 중부산권 연립주택 매매 가격지수'를 활용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 하였음.

나. 시점수정치의 산정

구 분	가격지수
거래사래의 거래시점 (2021년 07월 04일) 가격지수	100.0
대상물건의 기준시점 (2024년 05월 08일) 가격지수	88.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$88.0 / 100.0 \approx 0.88000$

※ 거래시점 : 2021년 06월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2024년 03월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6. 가치 형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #3

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
단지 내 통로구조(복도식/계단식)				
호별요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 비교사례 대비 층별효용도 등 호별요인에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권 크기			
	내부 평면방식(배이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	0.970	-

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)
						적용가격(원)
1	260,000,000	1.00	0.88000	0.97	74.08 / 72.46	226,897,859
						227,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비고
본건 인근	-	아파트	3,000,000~3,500,000원/㎡ 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점
					전유단가(㎡/원)		사용승인일
a	망미동 426-1	국화 아파트	-/*/*07	72.46	263,000,000	공매	2022.08.05
					3,629,589		1979.09.04
b	망미동 411-1	현대 아파트	-/*/*06	84.93	285,000,000	법원 경매	1992.07.22
					3,355,705		1979.09.04

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

9

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	망미동 426-1	현청 국화 아파트	-/5/503	74.08	36.9	227,000,000

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 망미동	426-1	점포아파트 및 대피소	제42077호 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 부산광역시 수영구 과정로15번길 7			1층 2~5층 지하실 옥상	1,007.87 각층 878.91 521.69 65.06			
	동소	426-1	대	3종일주	2,084.6			
				(내) 철근콘크리트조 5층 503호	74.08	74.08	227,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 92.03㎡)
				1.소유권	369			
				대지권	20,846	36.9		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 90,800,000 136,200,000	
	합 계						₩227,000,000.-	
			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 수영구 망미동 소재 도시철도3호선 '망미역' 북측 인근에 위치하는 현청 국화아파트 5층 503호로서, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 주상지대로서, 주거 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 부산도시철도3호선 망미역이 소재하는 등 제반교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 내 5층 503호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
내벽 : 벽지 마감 등
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재경보설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.



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

인접지와 등고평탄한 다각형의 토지로서, 주상용 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 약 25미터, 북서측 약 8미터 폭의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상이며, 기타사항 없음.

사 진 용 지



본건 전경(북동에서 남서로)



본건 3호라인

사 진 용 지



1층 공동 출입문



본건 출입문

회 보 서

우)47522 부산광역시 연제구 거제동 1496-2번지 일화오피스텔 201호
E-Mail : jhs6384@kapaland.co.kr

TEL. 051-505-1501
FAX. 051-506-1501

문서번호 : 광원24-05-01-02

시행일자 : 2024-05-10

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지		
점	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			·		
당 당 자			공		
			람		

1. 저희 광원감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.05.02자 귀 제 「2024타경2581」 호로 의뢰하신 「이태이재(변경전:이윤호) 소유물건(2024타경2581)」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



광원감정평가사사무소



광원감정평가사사무소
KWANG-WON Appraisal Co.

수수료 청구서

(전화: 051-505-1501, FAX: 051-506-1501)

문서번호 : 광원24-05-01-02

수 신 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.05.02 자 귀 제 『 2024타경2581 』 호로

의뢰하신 『 이태이재(변경전:이윤호) 소유물건(2024타경2581) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실	여 비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	230,400	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	520,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	52,000	
합 계	572,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	572,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

광원감정평가사사무소

대표 정희성



광원감정평가사사무소
KWANG-WON Appraisal Co.