

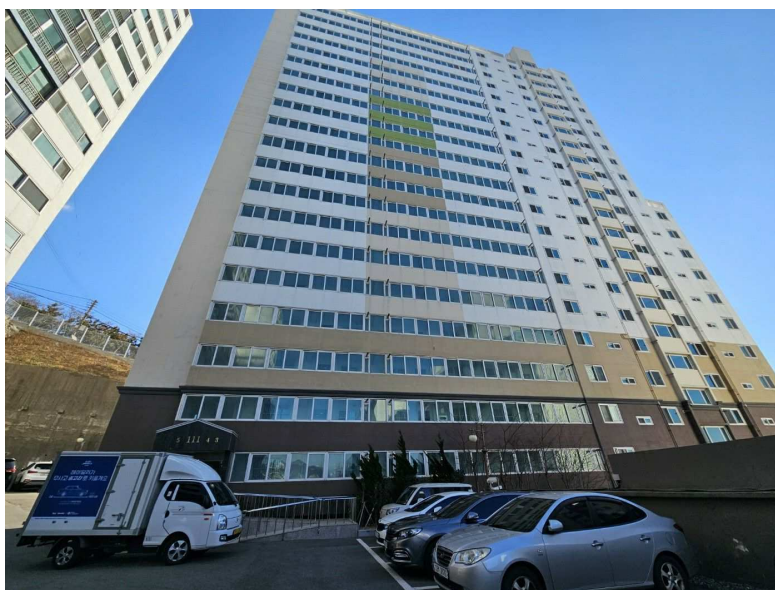
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 재전건설 주식회사  
소유물건(2024타경100355)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
정현철

감정평가서번호: GR2024-0116-0101



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.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 소 영

감정평가액	일억오천삼백만원정(₩153,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	재전건설 주식회사 (2024타경100355)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.24	2024.01.24	2024.01.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	153,000,000
	합계					₩153,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 남구 감만동 소재 "동향초등학교" 동측 인근에 위치하는 아파트 "유창그린2차아파트" 제111동 제2층 제205호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 01월 24일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 01월 24일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 01월 24일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시 등을 기준으로 하였음.

### 2) 참고사항

본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 남구 감만동 180-78외 1필지				
건물명		유창그린2차아파트 제111동				
구분		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )	전용률
1	제2층 제205호	59.46	22.3631	81.8231	30.62886	72.7%
용도		아파트	사용승인일자	2016년	12월	09일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	감만동 189-78	유창그린2차 아파트	111 4/404	59.46	30.62886	158,000 (@2,660)	2023.05.04
							2016.12.09
#2	감만동 189-78	유창그린2차 아파트	110 14/1405	72.27	36.954	158,000 (@2,190)	2023.12.26
							2016.12.09

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

### 【월별 부산광역시 남구 아파트 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	93.5	91.2	89.8	<b>89.1</b>	88.8	88.8	88.8	88.8	89.0	89.2	89.2	<b>89.1</b>

### [시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	89.1 (2023.12)	89.1 (2023.04)	89.1 / 89.1.0 = <b>1.00000</b>

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 아파트로서 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 아파트로서 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례대비 층별 효용에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		0.970		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	158,000,000 (@2,660,000)	1.00	1.00000	0.970	59.46 / 59.46	153,260,000	<b>153,000,000</b> (@2,570,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	감만동 189-78	유창그린2차 아파트	111 18/1801	50.07	25.79191	법원경매	140,000 (@2,800)	2023.11.21
								2016.12.09
#2	감만동 189-78	유창그린2차 아파트	111 19/1902	84.99	43.77981	공매	232,000 (@2,730)	2023.05.09
								2016.12.09
#3	감만동 189-78	유창그린2차 아파트	111 2/204	59.46	30.62886	법원경매	149,000 (@2,510)	2022.08.17
								2016.12.09

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	단지내 가로망	아파트	2,500,000원/㎡ 내외	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

동별, 층별 및 호별 효용에 따른 규모별 가격편차가 나타남.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제111동 제2층 제205호	59.46	153,000,000	@2,570,000	—
합 계			₩153,000,000.-		

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

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 남구 감만동 189-78외 1필지  [도로명주소] 부산광역시 남구 양지골로 134	189-78외 1필지 유창그린 2차 아파트 제111동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 23층  지1층 1층 2층 - 3층 4층 - 13층 14층 - 20층 21층 - 23층				
						425.45		
						439.33		
					각	435.69		
					각	432.05		
					각	397.13		
					각	164.74		
						17,895		
						2,308		
					(2)	"		
(2)	"	189-114	임야					
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	59.46	59.46	153,000,000	비준가격
				(1) 소유권대지권	11,375.94 17,895x----- 17,895,000	30.62886		
				(2) 소유권대지권	19,252.92 2,308x----- 2,308,000			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 61,200,000 91,800,000	
	합 계						₩153,000,000.-	
			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 감만동 소재 "동향초등학교" 동측 인근에 위치하며, 본건의 주위 일대는 아파트단지 및 근린생활시설, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 있어 주위환경 및 제반 입지조건 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 마을버스정류장이 소재하여 제반 교통상황 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬라브지붕 23층 건물인 유창그린2차아파트 제111동 내 2층 205호로서  
외 벽 : 스톤코트 및 콘크리트위 페인팅 마감 등,  
내 벽 : 페문·부재,  
바 닥 : 페문·부재,  
창 호 : 샷시이중창 등임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

## (5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재경보설비, 소화전설비, 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

2필 일단의 부정형의 완경사지 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 주차장시설 갖추고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 일반도로(접함),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(부경대학교(용당캠퍼스))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

본건 토지 기호((1),(2))의 공부상 지목 '임야'이나 현황은 '대'임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 남구 감만동 189-78 유창그린2차아파트 111동 2층 205호
-----	--



# 위치도



소재지 부산광역시 남구 감만동 189-78 유창그린2차아파트 111동 2층 205호



# 건물개황도

## 유창그린2차아파트 제111동 제2층

