

감정평가서

건명	왕승애 소유물건(2022타경104513)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정유나
감정서번호	헤림220811-6105-01

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.

헤림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정유나		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	왕승애 (2022타경104513)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.08.22	2022.08.18 ~ 2022.08.22	2022. 08. 22	
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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	164,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩164,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 반송동 소재 ‘송운초등학교’ 남동측 인근에 위치하는 벽산,삼협한솔아파트 105동 6층 606호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022.08.22.일자로 함.

4. 감정평가방법

본건은 집합건물로 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 평가조건 및 그 밖의 사항

- 1) 본건은 "집합건물의소유및관리에관한법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격형성되는 바, 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 해운대구 반송동 892 (도로명주소: 부산광역시 해운대구 신반송로 29)				
건물명, 층, 호수	벽산,삼협한솔아파트 105동 6층 606호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		1997.05.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	59.916	22.1487	82.0647	40.8283	102,000,000

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	5/504	59.916	40.8283	164,000,000	KAIS	2022.08.01
								1997.05.30

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례를 선정함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 동부산권 해운대구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	110.2	110.2	110.1	110.0	110.0	109.9	109.6	-	-	-	-	-
2021년	91.4	92.7	93.8	95.0	96.7	100.0	102.2	104.5	106.7	108.7	109.7	110.2

아파트

지역 : 부산광역시 해운대구(22.08.01~22.08.22)

거래시점 : 2022.08.01, 2022년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2022.08.22, 2022년07월 지수를 적용 함

2022.08.01 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 109.6

2022.08.22 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 109.6

시점수정치 : $109.6/109.6 \approx 1.00000$

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사 례	대 상	비 고
외부 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	1.00	동일단지로 외부요인 대등함.
	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등			
	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등			
	행정상의 규제정도 등			
	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타			
건물 요인	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	1.00	동일단지로 건물요인 대등함.
	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등			
	주차시설, 현관시설 등			
	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등			
호별 요인	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용			
	일조, 채광의 정도 등 위치별 효용			
기타 가치에 영향을 미치는 요인	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도	1.00	1.00	대등함.
	1층 전용공원 및 최상층의 추가공간 유무 등			
	주차장 등에 대한 전용 사용권			
	전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기			
누 계			1.000	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
164,000,000	1.00	1.00000	1.000	59.916 /59.916	164,000,000	164,000,000

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 부동산 매매가는 층별, 위치별로 차이를 나타내고 있으며 전용면적 기준 약 @2,740,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	---

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	5/504	59.916	40.8283	164,000,000 @2,737,165	2022.08.01
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	17/1705	59.916	40.8283	165,000,000 @2,753,855	2022.05.16
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	19/1906	59.916	40.8283	169,000,000 @2,820,615	2021.11.22
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	1/102	59.916	40.8283	155,000,000 @2,586,955	2021.11.06
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	15/1506	59.916	40.8283	163,000,000 @2,720,475	2021.10.30
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	23/2301	59.916	40.8283	165,000,000 @2,753,855	2021.09.26
반송동 892	벽산,삼협한솔 아파트 105동	10/1005	59.916	40.8283	169,000,000 @2,820,615	2021.09.25

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 전유면적당(원/㎡) (낙찰가, 낙찰가율)	기준시점 (낙찰일)
반송동 892	벽산, 삼협한솔 아파트 105동	9/902	59.91	40.83	경매	169,000,000 @2,820,898 -	2022.04.21 -
반송동 892	벽산, 삼협한솔 아파트 102동	2/204	59.91	40.83	경매	163,000,000 @2,720,294 -	2022.04.07 -
반송동 892	벽산, 삼협한솔 아파트 104동	1/101	59.91	40.83	경매	170,000,000 @2,837,116 -	2020.11.04 -
반송동 892	벽산, 삼협한솔 아파트 106동	10/1004	59.91	40.83	경매	142,000,000 @2,369,826 (135,899,999) (96%)	2020.08.14 (2021.04.13)
반송동 892	벽산, 삼협한솔 아파트 105동	12/1206	59.91	40.83	경매	135,000,000 @2,253,004 -	2020.02.13 -

4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	해운대구		반송동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	96.82%	105.12%	48	93.66%	8
6개월 평균	92.12%	96.39%	22	95.35%	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 164,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 반송동 소재 '송운초등학교' 남동측 인근에 위치하는 벽산삼협한솔아파트 105동 6층 606호로서, 주변은 아파트 단지, 단지내 상가, 학교 및 근린생활시설, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는바, 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 24층건 내 6층 606호로서(사용승인일:1997.05.30),

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 화재탐지 및 경보 설비, 소화전설비, 승강기설비 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

북동하향 완경사지대내 택지조성한 부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 약 15미터 폭의 포장도로에 접하며, 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(송운초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(운봉초 상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(파랑새유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(파랑새유치원, 송운초등)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공동주택용지.

(9) 공부와의 차이

없음.

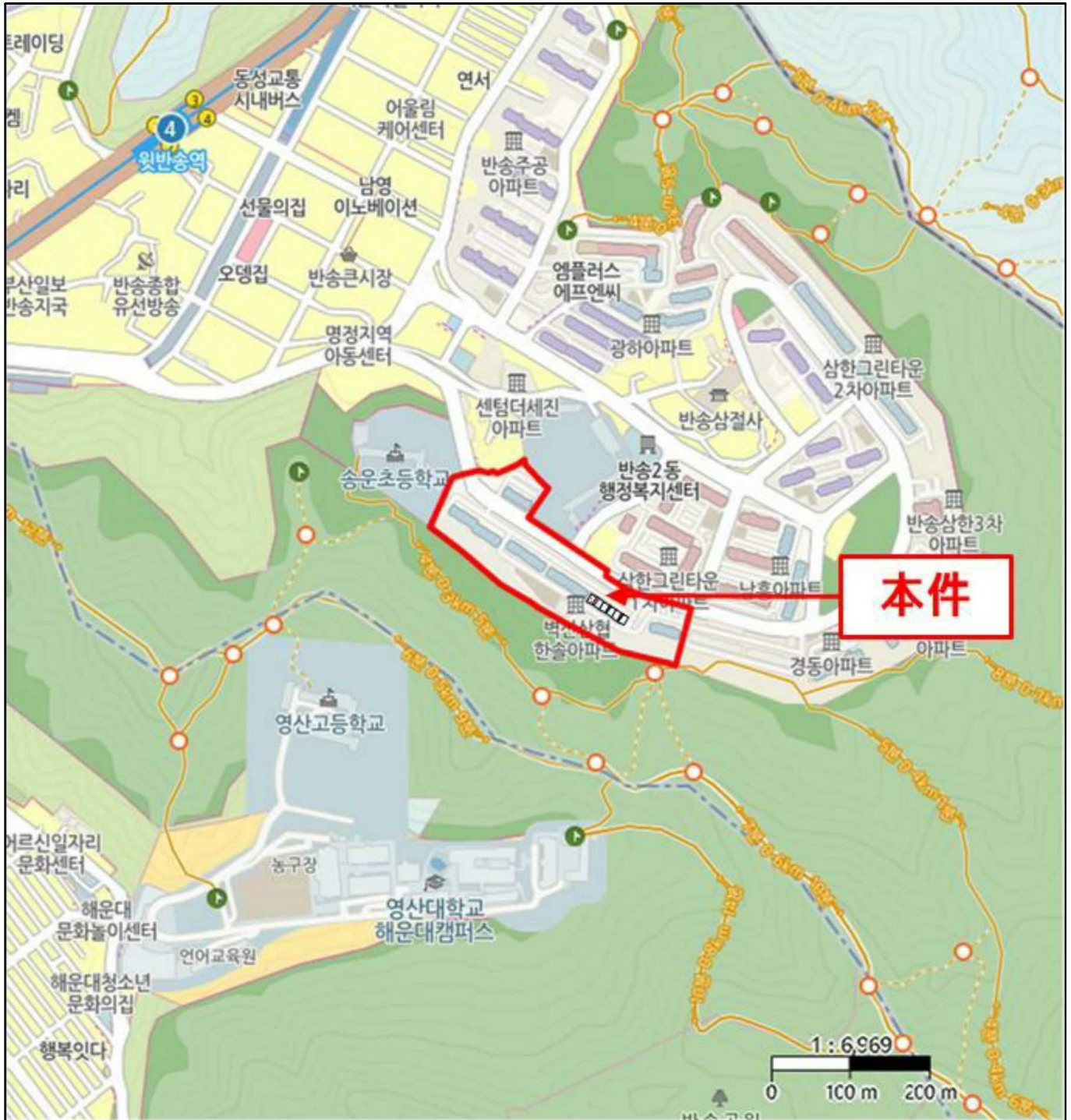
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상,
기타: 없음.

위 치 도



소 재 지	부산광역시 해운대구 반송동 892 벽산, 삼협한솔아파트 105동 6층 606호
-------	---

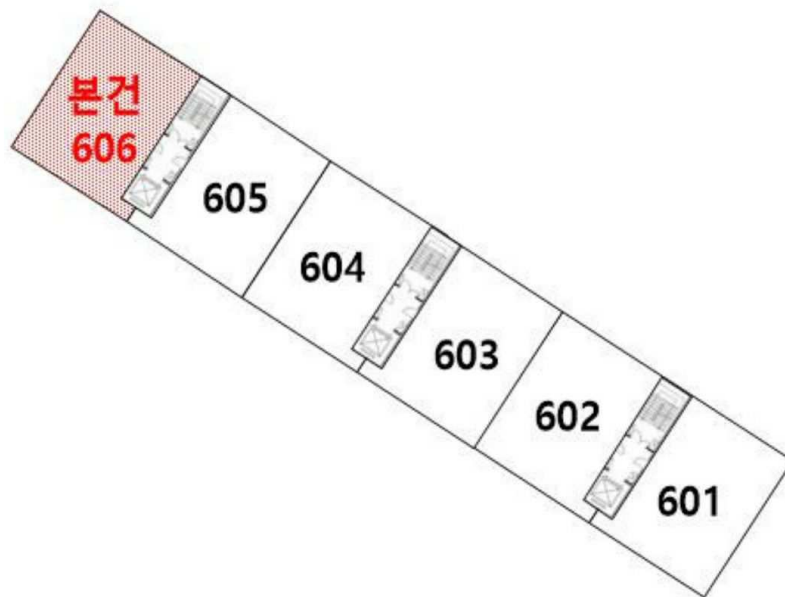


건 물 개 황 도



[벽산,삼협한솔아파트 105동 6층 호별배치도]

Non - scale





- ()



- ()

