

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김삼선 소유물건(2024타경4866)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : 국제2412-12

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 종 만

(인)

감정평가액	사천구백만원정(₩49,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김삼선 (2024타경4866)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.17	2024.12.16 ~2024.12.17	2024.12.18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	49,000,000
	합계					₩49,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	부산광역시 사하구 하단동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 낙동대로 486번길2	529-3 대전그린 아파트	공동주택 업무시설 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조					
				평스라브지붕					
				15층					
				지하1층	705.47				
				지하2층	558.08				
	1.부산광역시 사하구 하단동	529-3	대			864.9			
				(내)					
				철근콘크리트조					
				2층 206호	19.89	19.89	49,000,000	비준가격	
				1.소유권	304				
	---	3.04							
		대지권	86,490						
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	14,700,000		
						건 물 :	34,300,000		
	합 계						₩49,000,000.-		
			이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 '건국중학교' 남서측 직선거리 약 180m 지점에 위치하고 있는 다전그린아파트(현청) 2층 206호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적 을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토 교통부령제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 대상물건과 동일 성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 기준시점 현 재 경제적 가치를 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항에 의하 면 토지와 건물의 일괄 감정평가는 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하 는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등 으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하므로 거래사례비교 법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간 등

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.17.임.

2) 실지조사 실시기간 및 조사내용 등

실지조사 실시기간은 2024년 12월 16일~2024년 12월 17일이며, 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 부득이 인근 유사 부동산, 현황도면과 외부관찰 및 탐문 내용 등을 기초로 하여 통상적인 상태의 구조 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 구조, 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 필히 확인하는 등 각별한 유의가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 사하구 하단동 529-3 [도로명주소 : 부산광역시 사하구 낙동대로 486번길 2]				
건물명, 층, 호수		대전그린아파트(현칭) 2층 206호				
용도		업무시설(오피스텔)		사용승인일	2002.04.11	
기호	층호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	2층 206호	19.89	8.88	28.77	3.04	약 69%

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	전용면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
									사용승인일
1	하단동 529-3	대전그린 아파트	2/ 20*	20.4	3.12	55,000,000	2,696,078	등기사항 전부 증명서	2021.09.09
									2002.04.11
2	하단동 529-3	대전그린 아파트	2/ 20*	19.89	3.04	45,000,000	2,262,443	등기사항 전부 증명서	2021.03.20
									2002.04.11

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 같은 건물 동일 층에 소재하고 본건과 물적유사성이 높으며 사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되는 '기호1'을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000)

5. 시점수정

(1) 오피스텔 매매가격지수 (2021.06 = 100.0, 부산광역시)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	106.8	106.83	106.71	106.76	106.82	106.8	106.8	107.13	107.21	107.41	107.55	107.64
2022년	107.65	107.61	107.46	107.28	107.08	106.96	106.76	106.54	106.23	105.89	105.26	104.66
2023년	104.12	103.62	103.22	102.76	102.35	101.96	101.64	101.34	101.06	100.73	100.3	100.0
2024년	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79	98.64	98.4	98.06	97.83	97.56	-

※한국부동산원 오피스텔 매매가격지수에 의하였음.

(2) 시점수정치

비교사례 거래당시 가격지수	본건 기준시점 가격지수	시점수정치
107.13(2021.08)	97.56(2024.11)	$97.56/107.13 \approx 0.91067$

※거래시점 : 2021.09.09, 2021년08월 지수를 적용함.

※기준시점 : 2024.12.17, 2024년11월 지수를 적용함.

(3) 결정

부산광역시 오피스텔 매매가격지수는 본건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 적용함.(0.91067)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일한 건물 내에 소재하므로 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망,풍치,경관 등)등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일한 건물 내에 소재하므로 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건(2층)과 사례(2층)의 층별 효용 등 호별요인은 대등한 수준임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 상호 대등함.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00 =1.000

7. 비준가격

기 호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격	결정가격	비고
1	55,000,000	1.000	0.91067	1.000	19.89/20.4	48,834,679	49,000,000	전유면적 기준단가 2,463,550원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 유사 부동산의 정상적인 가격수준(인근 부동산중개업소 탐문결과)

2024.12.17.현재	2,500,000원/㎡ 내외(전유면적 기준)
---------------	--------------------------

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점
								사용승인일
하단동 592-2	주노 빌당	11/ 110*	28.4	3.59	담보	2,464,789	70,000,000	2022.02.25
								2004.09.21

IV. 감정평가액 결정의견

1. 기호(1) 감정평가액 : 49,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준) 및 인근지역 내 유사부동산의 가격 변동 추이 등을 종합적으로 고려해 보건대 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 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 사하구 하단동 소재 '건국중학교' 남서측 직선거리 약 180m 지점에 위치하고 있는 다전그린아파트 2층 206호로서, 인근 주변은 공동주택·단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주상혼재지대로서 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근이 시내버스정류장 및 부산도시철도1호선(하단역)이 각각 소재하고 있어 대중교통사정은 원활한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 건물 내 2층 206호로서,

- 외벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감 또는 석재 치장 등
- 내벽 : 시멘물탈위 벽지 마감 등
- 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 용도는 업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 인근지세는 남서하향의 경사를 이루고 있으며, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 약 6m 내외 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(96m이하)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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) | |

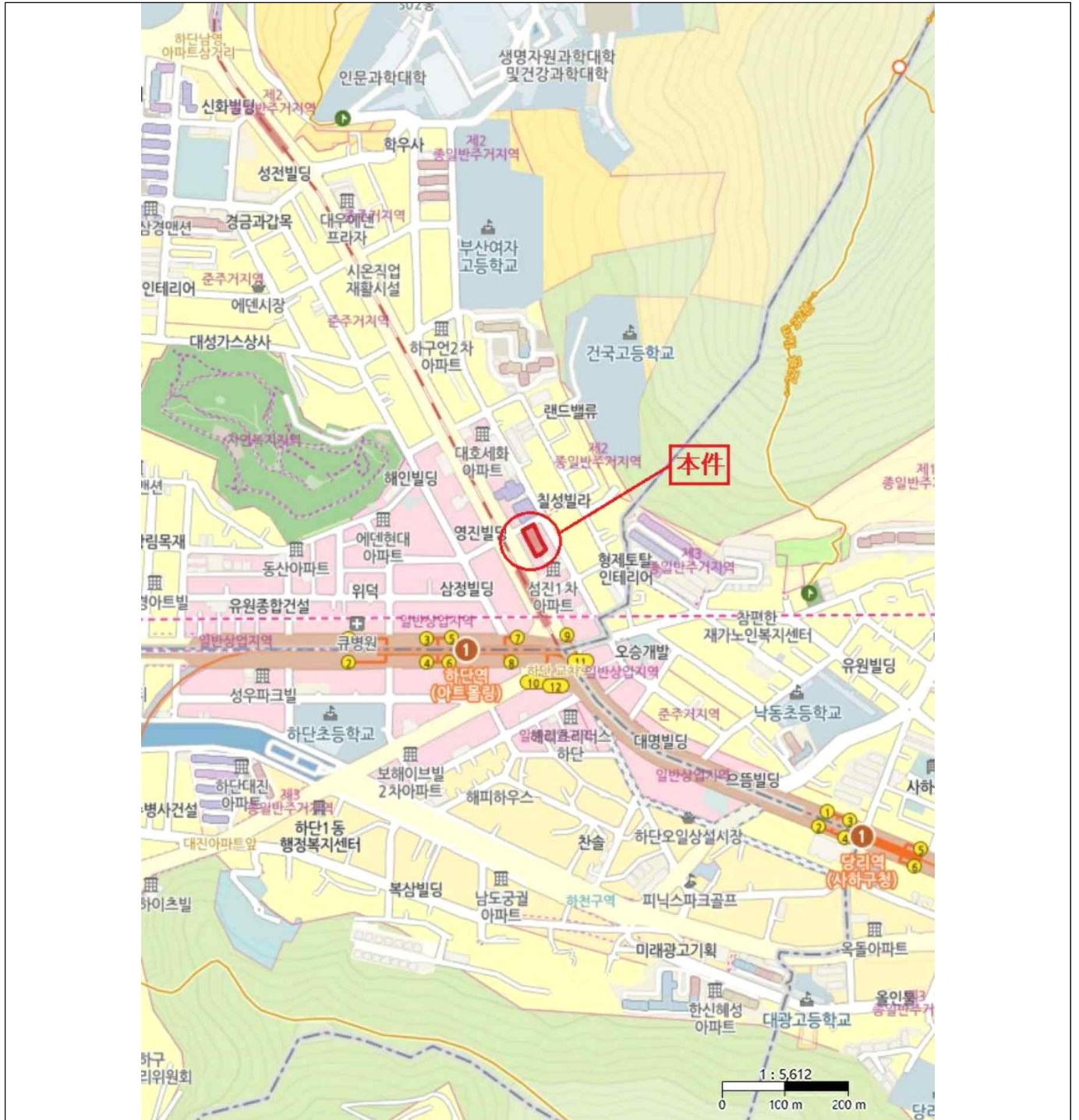
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 : 미상

광역 위치도



소재지	부산광역시 사하구 하단동 529-3 2층 206호
-----	-----------------------------

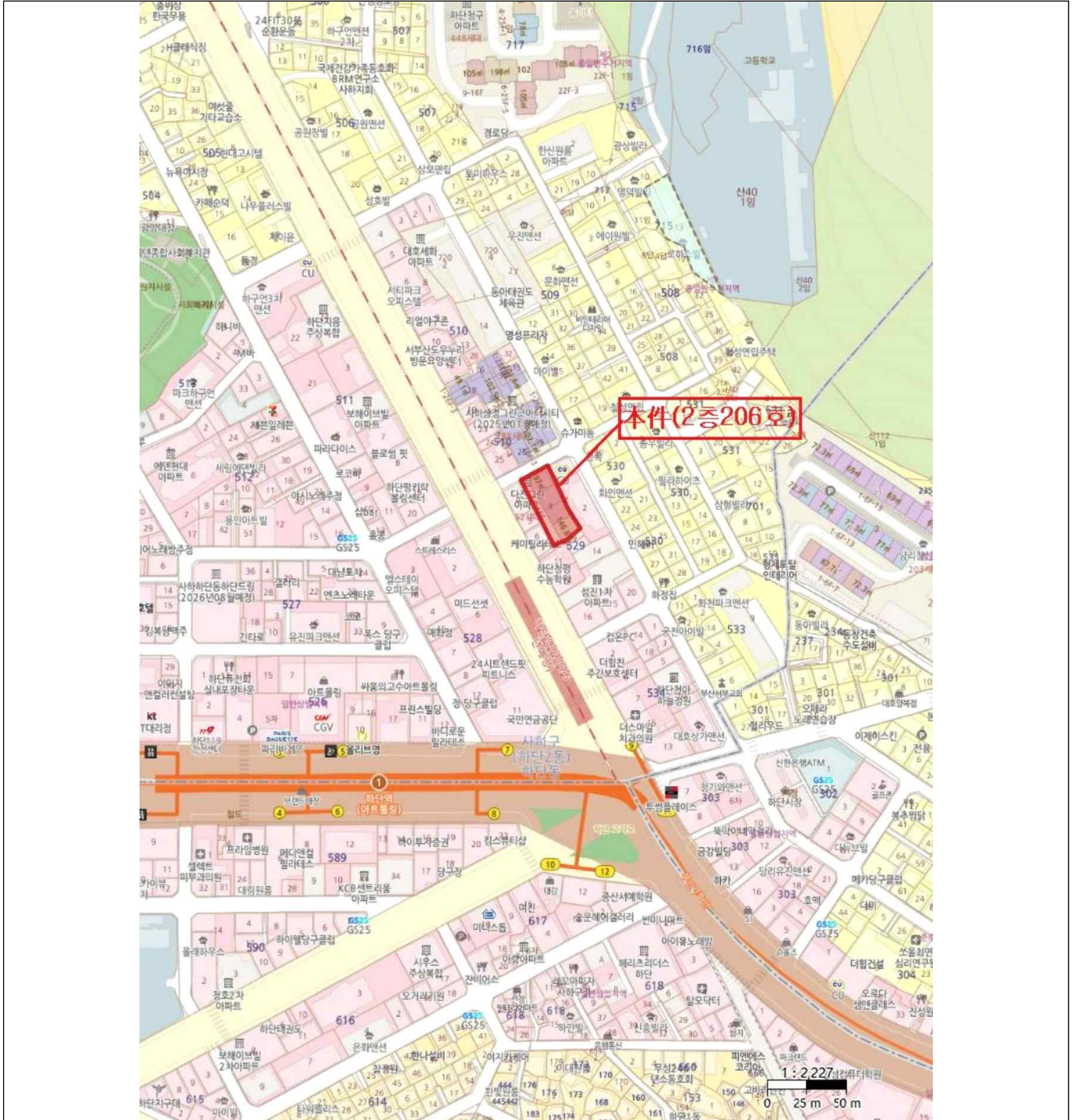


상세위치도



소재지

부산광역시 사하구 하단동 529-3 2층 206호



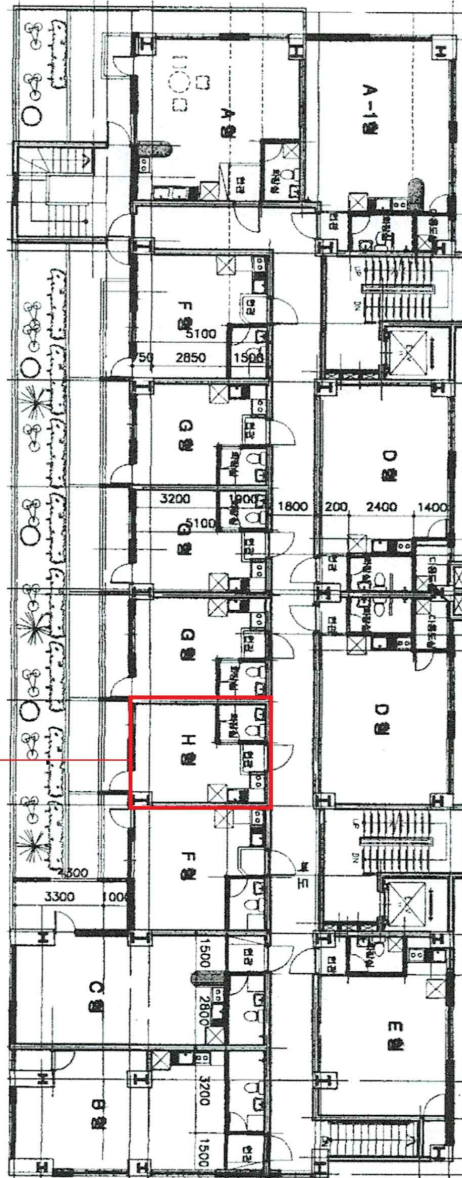
내 부 구조 도



소재지

부산광역시 사하구 하단동 529-3 2층 206호

다전그린아파트(현칭) 2층 호별배치도

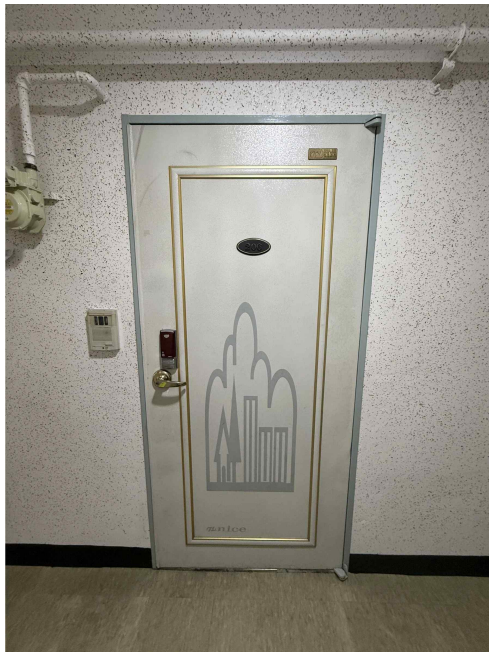


本件(2층 206호)

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 출입문 전경