

# 감정평가서

건명	유주경 소유물건(2024타경113036)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	헤림241218-6105-02

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

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박상현

감정평가액	일억일천사백만원정 (₩114,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	유주경 (2024타경113036)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.26	2024.12.19 ~ 2024.12.26	2024.12.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	114,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩114,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 북구 금곡동 소재 '신금초등학교' 남측 인근에 위치하는 금곡6단지주공아파트 603동 14층 1404호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매목적 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.26. 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 가

## 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 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 북구 금곡동 1110 (도로명주소 : 북구 효열로 40)				
건물명, 층, 호수	금곡6단지주공아파트 603동 15층 1404호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		1995.08.16	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	49.32	24.46	73.78	43.61	71,300,000

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 604동	10/1002	48.89	43.61	113,500,000 @2,321,538	등기부 KAIS	2024.09.25
								1995.08.16

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

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

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함.
- 월별 부산광역시 북구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	93.2	92.9	92.8	92.8	92.7	92.6	92.5	92.4	92.3	92.2	92.1	-
2023년	97.7	95.7	94.7	94.1	94.0	93.8	93.7	93.6	93.7	93.8	93.8	93.5

## 아파트

지역 : 부산광역시 북구(24.09.25~24.12.26)

거래시점 : 2024.09.25, 2024년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.26, 2024년11월 지수를 적용 함

2024.09.25 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 92.4

2024.12.26 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 92.1

시점수정치 :  $92.1/92.4 \approx 0.99675$

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

개 별 요 인		격차율		
요 인	항 목	사례	대상	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지로 외부요인 대등함.
	교통시설 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	동일 단지로 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함.
	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	대등함.
누 계			1.000	

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	시산가액(원)
113,500,000	1.00	0.99675	1.000	49.32 /48.89	114,126,142	114,000,000

# 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 약2,300,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	-----------------------------------------------------------------------------

### 2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부,KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 603동	4/404	49.32	43.61	80,000,000 @1,622,060	2024. 12. 11
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 601동	16/1602	48.89	43.61	114,000,000 @2,331,765	2024. 10. 13
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 604동	10/1002	48.89	43.61	113,500,000 @2,321,538	2024. 09. 25
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 602동	14/1405	49.32	43.61	99,500,000 @2,017,437	2024. 07. 18
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 603동	21/2106	49.32	43.61	114,000,000 @2,311,435	2024. 06. 27
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 604동	13/1303	48.89	43.61	102,500,000 @2,096,543	2024. 06. 04
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 604동	18/1801	48.89	43.61	125,000,000 @2,556,760	2024. 05. 13
금곡동 1110	금곡6단지 주공아파트 603동	8/802	49.32	43.61	90,000,000 @1,824,817	2024. 01. 15

# 감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 인근 평가전례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (낙찰가) (낙찰가율)	기준시점 (낙찰일)
금곡동 1113	금곡6단지 주공아파트 601동	9/903	48.89	43.61	담보	122,000,000 -	2024.10.28 -
금곡동 1113	금곡6단지 주공아파트 604동	7/701	48.89	43.61	경매	125,000,000 -	2024.03.29 -
금곡동 1113	금곡6단지 주공아파트 603동	2/205	49.32	43.61	경매	127,000,000 -	2023.12.29 -
금곡동 1113	금곡3단지 주공아파트 304동	8/805	59.97	34.84	경매	128,000,000 (107,529,999) (84%)	2023.05.18 (2024.04.02)
금곡동 1113	금곡3단지 주공아파트 303동	8/803	58.65	33.83	경매	133,000,000 (93,737,000) (70%)	2023.03.03 (2024.01.17)

## 4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	북구		금곡동	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	80.01%	81.57%	91	81.56%	8
6개월 평균	80.04%	82.28%	51	83.94%	3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 114,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 등)에 의해 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 북구 금곡동 소재 '신금초등학교' 남측 인근에 위치하는 금곡6단지주공아파트 603동 14층 1404호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선 '율리역'이 소재하는 등 제반교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 슬라브지붕 25층건 내 14층 1404호로서(사용승인일:1995.08.16),

- 외벽 : 몰탈위페인팅 마감,
- 내벽 : 벽지 도배 등 마감,
- 창호 : 샷시창의 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)임,

## (5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 소화전, 화재경보설비, 승강기설비, 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

서하향 경사지대 내 대체로 평탄하게 조성된 사다리형에 유사한 토지로 공동주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복4차선 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%),  
주거용지(공동주택용지), 지구단위계획구역, 도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합)  
상대보호구역(백조명문유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
상대보호구역(신금초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(백조명문유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(신금초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
역사문화환경보존지역(바위그늘유적)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,  
택지개발지구<택지개발촉진법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

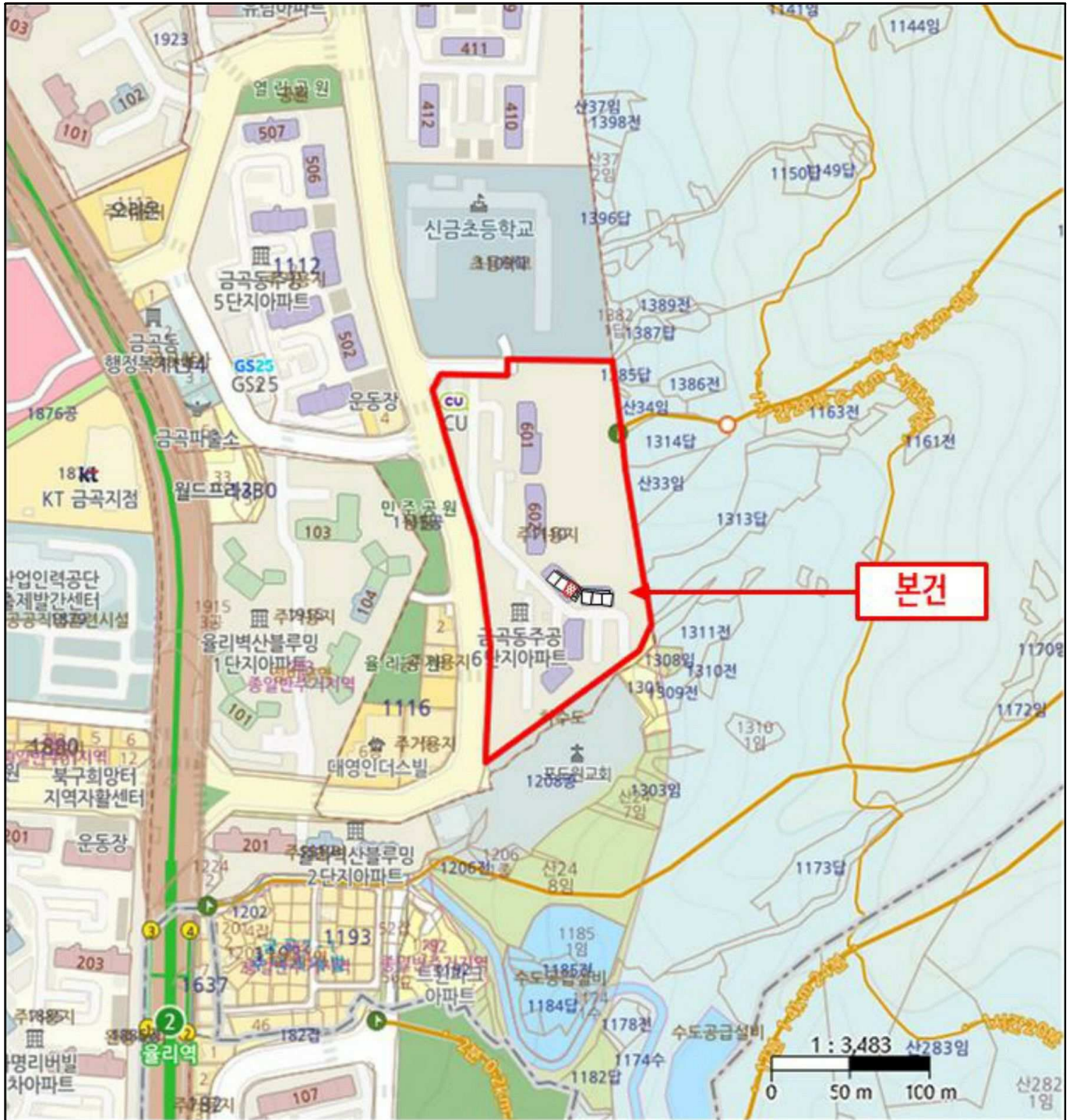
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임,  
기 타 : 없 음.

# 위 치 도



소재지	부산광역시 북구 금곡동 1110 금곡6단지주공아파트 603동 14층 1404호
-----	---------------------------------------------



# 건 물 개 황 도



## [ 금곡6단지주공아파트 603동 14층 호별배치도 ]

Non - scale

