

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김희순 소유물건(2024타경3801)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: GR2024-0910-0101



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	이십일억칠백만원정(W2,107,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김희순 (2024타경3801)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.20	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	23개호	구분건물	23개호	-	2,107,000,000
		이	하	여	백	
	합계				W2,107,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 "신천초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "보리아트 빌" 제1층 제101호 외 22개호로서, 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 감정평가방법을 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 09월 20일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 20일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 현관 출입문의 표시 등을 기준으로 하였음.

2) 참고사항

- 본건은 현장조사 시 기호(1), 기호(4) 및 기호(16) 외의 호실은 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부 관찰에 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.
- 본건의 기호 표시는 평가명령서에 의한 것으로 기호(9)를 제외한 기호(1)~기호(24)로서 총 23개호이오니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 본건 건물은 지반격차로 인하여 남서측 도로변으로는 지하1층이 접하고 있으며, 남동측 도로변으로는 지상1층이 접하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 사하구 하단동 894-12				
건물명, 동		현청 '엔사이빌' 제1동				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
1	제101호	71.06	46.4007	117.4607	56.541	약 60.5%
2	제201호	17.291	12.9608	30.2518	13.758	약 57.2%
3	제202호	18.35	13.7923	32.1423	14.601	약 57.1%
4	제203호	14.931	11.3397	26.2707	11.88	약 56.8%
5	제204호	15.673	12.0142	27.6872	12.471	약 56.6%
6	제205호	15.282	11.7289	27.0109	12.16	약 56.6%
7	제206호	15.805	12.0705	27.8755	12.576	약 56.7%
8	제207호	20.549	15.6382	36.1872	16.351	약 56.8%
10	제302호	18.35	13.7923	32.1423	14.601	약 57.1%
11	제303호	14.931	11.3397	26.2707	11.88	약 56.8%
12	제304호	15.673	12.0142	27.6872	12.471	약 56.6%
13	제305호	15.282	11.7289	27.0109	12.16	약 56.6%
14	제306호	15.805	12.0705	27.8755	12.576	약 56.7%
15	제307호	20.549	15.6382	36.1872	16.351	약 56.8%
16	제401호	17.291	12.9608	30.2518	13.758	약 57.2%
17	제402호	18.35	13.7923	32.1423	14.601	약 57.1%
18	제403호	14.931	11.3397	26.2707	11.88	약 56.8%
19	제404호	15.673	12.0142	27.6872	12.471	약 56.6%
20	제405호	22.527	17.3298	39.8568	17.924	약 56.5%
21	제406호	18.265	14.0768	32.3418	14.533	약 56.5%
22	제501호	60.9	42.7568	103.6568	48.457	약 58.8%
23	제502호	16.229	12.0773	28.3063	12.913	약 57.3%
24	제503호	24.92	19.0724	43.9924	19.828	약 56.6%
용도		근린생활시설 및 공동주택		사용승인일자	2018년 11월	02일

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	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	구포동 307	어반빌리지	1/101	58.8	14.0795	275,000	2022.07.07
						(@4,680)	2014.10.16
#2	덕천동 429-28	베스테이	3/303	20.1008	12.8081	89,000	2024.02.21
						(@4,430)	2022.09.20

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1, #2】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

1) 근린생활시설 (기호#1)

한국부동산이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가) : 부산】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0	0.1	0.1	-

【시점수정치 산출】

기호	구 분	시점수정치 【2022.07.07 ~ 2024.09.20】
#1	자본수익률	$(1+0.0081*86/92)*(1-0.0032)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.001*82/91) \approx 1.00565$

- ▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 다세대주택 (기호#2~#24)

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

【월별 부산광역시 서부산권 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.7	98.6	98.5	98.5	98.4	98.3	98.2	98.1	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	98.1 (2024.08)	98.7 (2024.01)	98.1 / 98.7 = 0.99392

- ▶ 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 1 : 비교사례 #1】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	본건은 사례 대비 도심지 등과의 접근성, 대중교통과의 편의성, 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.95	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도에서 우세하나 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 전반적인 개별요인 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별무함.
누 계		0.903		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #2~#5, #8 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	0.99	본건은 사례 대비 층별효용에서 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		0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #6, #7 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	0.98	본건은 사례 대비 층별효용 및 향별효용에서 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		0.941		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #10~#12, #15 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	1.00	본건은 사례 대비 전반적인 개별요인 유사함.
	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		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #13, #14 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	0.99	본건은 사례 대비 향별효용에서 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		0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #16~#19, #21 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	1.01	본건은 사례 대비 층별효용에서 우세함.
	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

【기호 #20 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	1.00	본건은 사례 대비 층별효용에서 우세하나 향별효용에서 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		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #22 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	1.00	본건은 사례 대비 층별효용에서 우세하나 규모 등에서 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		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 #23, #24 : 비교사례 #2】

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 사례 대비 전반적인 외부요인 유사함.
	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	0.96	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	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	1.02	본건은 사례 대비 층별효용에서 우세함..
	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		0.979		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
1	275,000,000 (@4,676,000)	1.00	1.00565	0.903	71.060	301,797,181	302,000,000 (@4,249,000)
					58.8000		
2	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	17.291	72,288,932	72,000,000 (@4,164,000)
					20.1008		
3	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	18.350	76,716,321	77,000,000 (@4,196,000)
					20.1008		
4	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	14.931	62,422,419	62,000,000 (@4,152,000)
					20.1008		
5	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	15.673	65,524,518	66,000,000 (@4,211,000)
					20.1008		
6	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.941	15.282	63,284,582	63,000,000 (@4,122,000)
					20.1008		
7	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.941	15.805	65,450,387	65,000,000 (@4,112,000)
					20.1008		
8	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	20.549	85,909,737	86,000,000 (@4,185,000)
					20.1008		
10	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.960	18.350	77,523,861	78,000,000 (@4,250,000)
					20.1008		
11	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.960	14.931	63,079,497	63,000,000 (@4,219,000)
					20.1008		
12	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.960	15.673	66,214,249	66,000,000 (@4,211,000)
					20.1008		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
13	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	15.282	63,889,854	64,000,000 (@4,187,000)
					20.1008		
14	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.950	15.805	66,076,374	66,000,000 (@4,175,000)
					20.1008		
15	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.960	20.549	86,814,050	87,000,000 (@4,233,000)
					20.1008		
16	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.970	17.291	73,810,805	74,000,000 (@4,279,000)
					20.1008		
17	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.970	18.350	78,331,401	78,000,000 (@4,250,000)
					20.1008		
18	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.970	14.931	63,736,575	64,000,000 (@4,286,000)
					20.1008		
19	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.970	15.673	66,903,981	67,000,000 (@4,274,000)
					20.1008		
20	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.960	22.527	95,170,573	95,000,000 (@4,217,000)
					20.1008		
21	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.970	18.265	77,968,558	78,000,000 (@4,270,000)
					20.1008		
22	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.960	60.900	257,286,275	257,000,000 (@4,220,000)
					20.1008		
23	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.979	16.229	69,920,181	70,000,000 (@4,313,000)
					20.1008		
24	89,000,000 (@4,427,000)	1.00	0.99392	0.979	24.920	107,364,035	107,000,000 (@4,293,000)
					20.1008		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	구포동 1208-17	성우 카이저	1/101	27	16.5	담보	109,000 (@4,040)	2024.03.11
								2012.02.06
#2	구포동 1210-8	보리 아트빌	3/301	17.291	13.758	법원경매	74,000 (@4,280)	2024.04.23
								2018.11.02
#3	구포동 689-1	이안가득	3/302	18.30	9.77	시가참고	95,000 (@5,190)	2023.12.14
								2017.11.20
#4	구포동 1208-17	성우 카이저	5/502	24.15	14.83	담보	115,000 (@4,760)	2024.03.11
								2012.02.06

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제101호	71.0600	302,000,000	4,249,000	-
2	제201호	17.2910	72,000,000	4,164,000	-
3	제202호	18.3500	77,000,000	4,196,000	-
4	제203호	14.9310	62,000,000	4,152,000	-
5	제204호	15.6730	66,000,000	4,211,000	-
6	제205호	15.2820	63,000,000	4,122,000	-
7	제206호	15.8050	65,000,000	4,112,000	-
8	제207호	20.5490	86,000,000	4,185,000	-
10	제302호	18.3500	78,000,000	4,250,000	-
11	제303호	14.9310	63,000,000	4,219,000	-
12	제304호	15.6730	66,000,000	4,211,000	-
13	제305호	15.2820	64,000,000	4,187,000	-
14	제306호	15.8050	66,000,000	4,175,000	-
15	제307호	20.5490	87,000,000	4,233,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
16	제401호	17.2910	74,000,000	4,279,000	-
17	제402호	18.3500	78,000,000	4,250,000	-
18	제403호	14.9310	64,000,000	4,286,000	-
19	제404호	15.6730	67,000,000	4,274,000	-
20	제405호	22.5270	95,000,000	4,217,000	-
21	제406호	18.2650	78,000,000	4,270,000	-
22	제501호	60.9000	257,000,000	4,220,000	-
23	제502호	16.2290	70,000,000	4,313,000	-
24	제503호	24.9200	107,000,000	4,293,000	-
합 계			₩2,107,000,000.-		

▶ 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.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	18.35	18.35	77,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	14.601		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,800,000	
					건 물 :		46,200,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	14.931	14.931	62,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	11.88		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		24,800,000	
					건 물 :		37,200,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	15.673	15.673	66,000,000	비준가액
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.471		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,400,000	
					건 물 :		39,600,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6				(내)			63,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제2층 제205호	15.282	15.282		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.16		
					토지·건물 토 지 : 25,200,000 건 물 : 37,800,000		배분내역 25,200,000 37,800,000	
7				(내)			65,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제2층 제206호	15.805	15.805		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.576		
					토지·건물 토 지 : 26,000,000 건 물 : 39,000,000		배분내역 26,000,000 39,000,000	
8				(내)			86,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제2층 제207호	20.549	20.549		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	16.351		
					토지·건물 토 지 : 34,400,000 건 물 : 51,600,000		배분내역 34,400,000 51,600,000	

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		
10				(내)			78,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	18.35	18.35		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	14.601		
							배분내역	
						토지 · 건물		
						토 지 :	31,200,000	
						건 물 :	46,800,000	
11				(내)			63,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제3층 제303호	14.931	14.931		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	11.88		
							배분내역	
						토지 · 건물		
						토 지 :	25,200,000	
						건 물 :	37,800,000	
12				(내)			66,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제3층 제304호	15.673	15.673		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.471		
							배분내역	
						토지 · 건물		
						토 지 :	26,400,000	
						건 물 :	39,600,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
13				(내)			64,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제3층 제305호	15.282	15.282		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.16		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 25,600,000 38,400,000	
14				(내)			66,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제3층 제306호	15.805	15.805		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.576		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 26,400,000 39,600,000	
15				(내)			87,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제3층 제307호	20.549	20.549		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	16.351		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 34,800,000 52,200,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
16				(내)			74,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	17.291	17.291		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	13.758		
							배분내역	
							토 지 :	29,600,000
							건 물 :	44,400,000
17				(내)			78,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	18.35	18.35		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	14.601		
							배분내역	
							토 지 :	31,200,000
							건 물 :	46,800,000
18				(내)			64,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	14.931	14.931		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	11.88		
							배분내역	
							토 지 :	25,600,000
							건 물 :	38,400,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
19				(내)			67,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제4층 제404호	15.673	15.673		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.471		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 26,800,000 40,200,000	
20				(내)			95,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제4층 제405호	22.527	22.527		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	17.924		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 38,000,000 57,000,000	
21				(내)			78,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제4층 제406호	18.265	18.265		
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	14.533		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 31,200,000 46,800,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
22				(내)			257,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	60.9	60.9		
23				(내)			70,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	16.229	16.229		
24				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	48.457	배분내역 토 지 : 102,800,000 건 물 : 154,200,000	
				(내)				
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	12.913	배분내역 토 지 : 28,000,000 건 물 : 42,000,000	
				(내)				
				(1)소유권대지권	410.5x----- 515.908	19.828	배분내역 토 지 : 42,800,000 건 물 : 64,200,000	
				(내)				
합 계							₩2,107,000,000.-	
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 북구 구포동 소재 '신천초등학교' 북서측 인근에 위치하는 보리아트빌로서, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재해 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물로서
외 벽 : 치장석 붙임 및 스톤코트 마감 등,
내 벽 : 벽지붙임 등,
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호(1) 근린생활시설(상호:24시플러스세탁) 및 기호(2~24) 공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 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

북서하향의 경사지대 내 조성된 삼각형에 유사한 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 남동측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-02-07), 도로(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타

- 본건의 기호 표시는 평가명령서에 의한 것으로 기호(9)를 제외한 기호(1)~기호(24)로서 총 23개호이오니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

- 본건 건물은 지반격차로 인하여 남서측 도로변으로는 지하1층이 접하고 있으며, 남동측 도로변으로는 지상1층이 접하고 있음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 북구 구포동 1210-8 보리아트빌 1층 101호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	부산광역시 북구 구포동 1210-8 보리아트빌 1층 101호
-----	-----------------------------------



건물개황도

[보리아트빌 호별배치도]



1층

2층, 3층



4층

5층





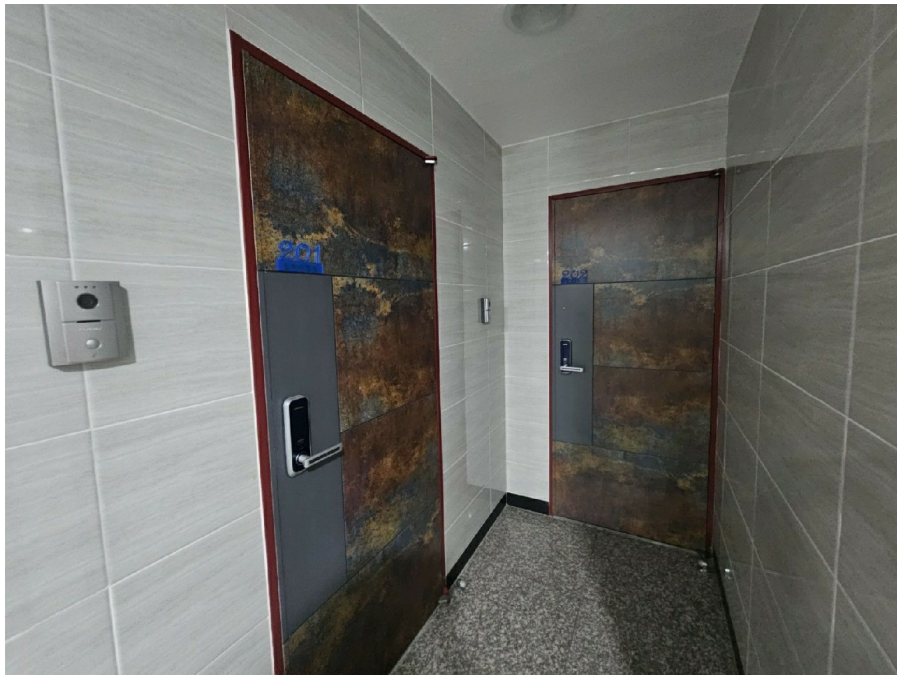
(1) 101



(4) 203



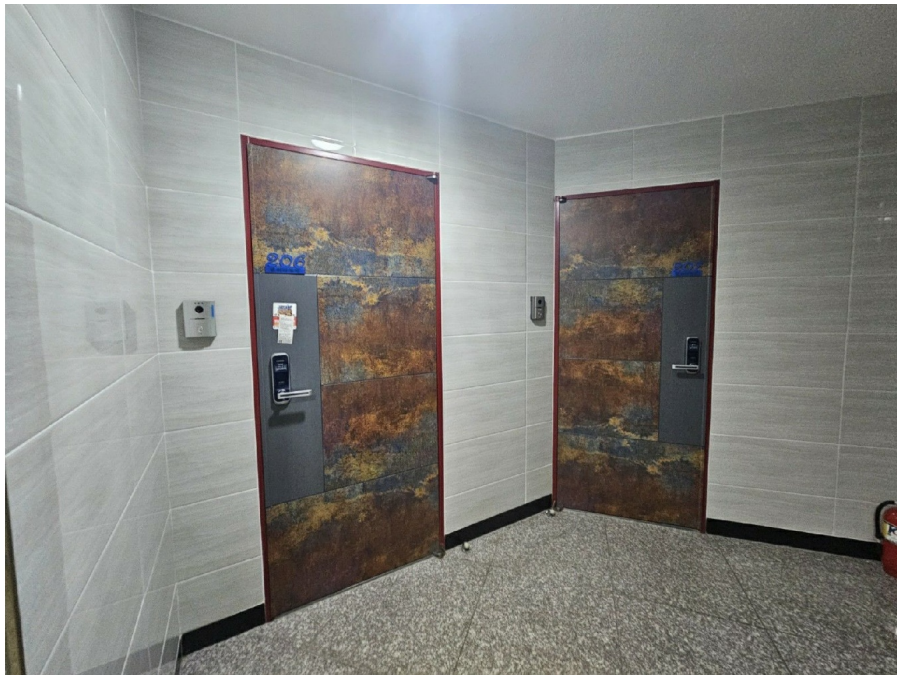
(16) 401



(2, 3)



(4-6)



(7,8)



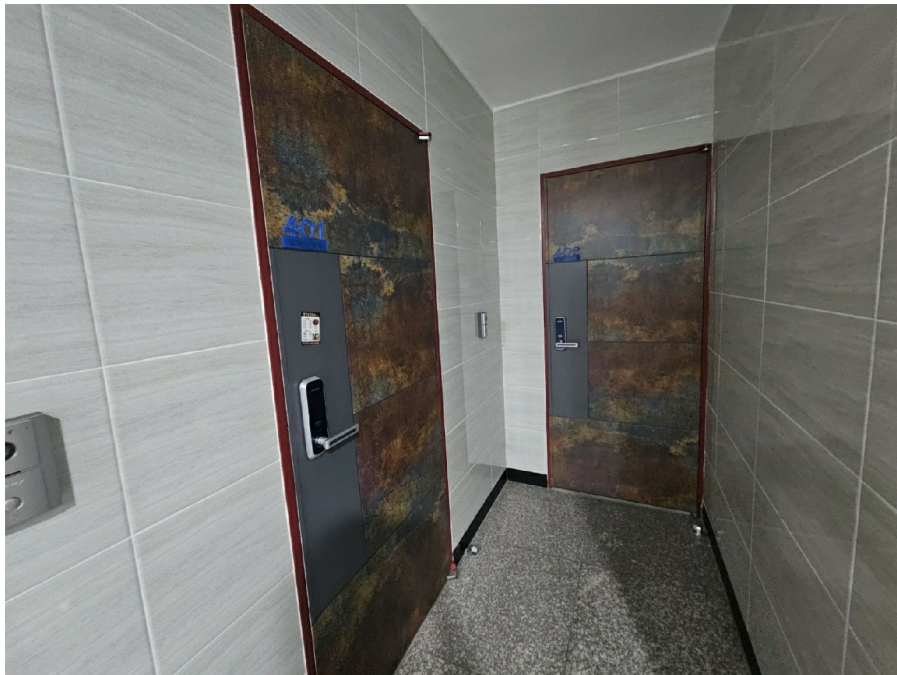
(10, 11)



(12, 13)



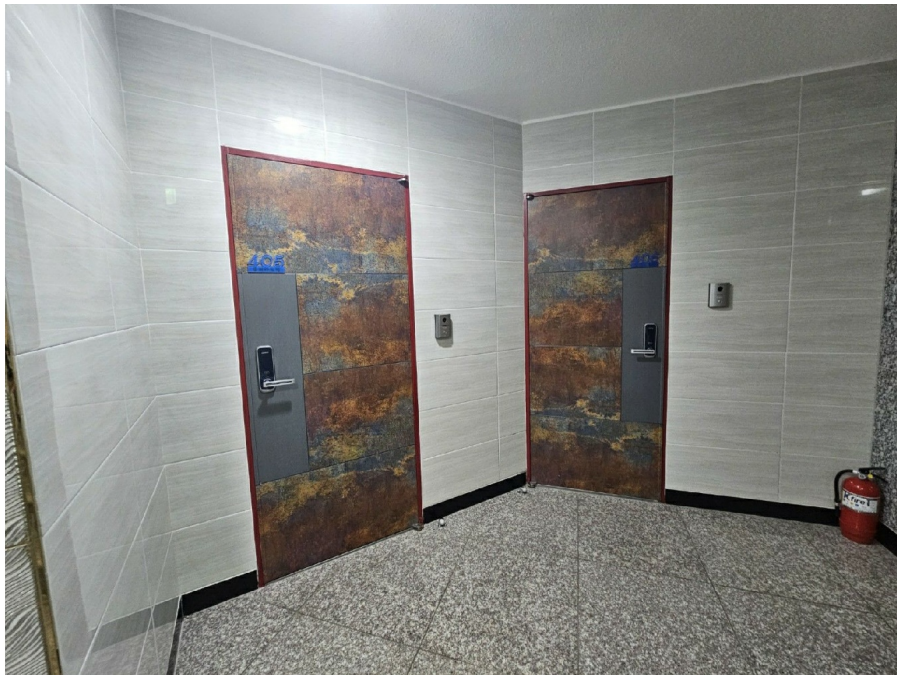
(14, 15)



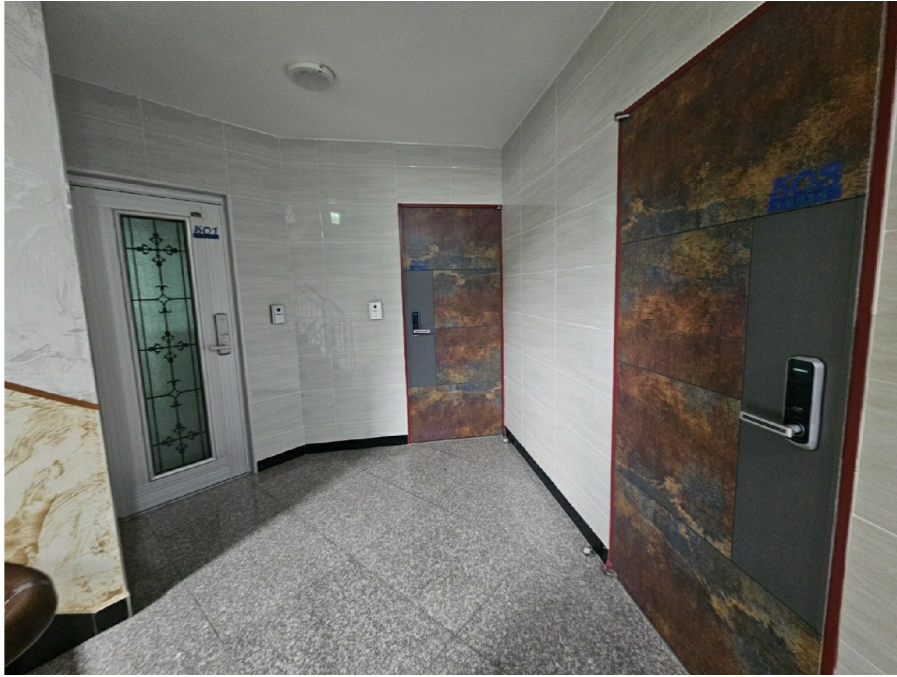
(16, 17)



(18, 19)



(20, 21)



(22-24)