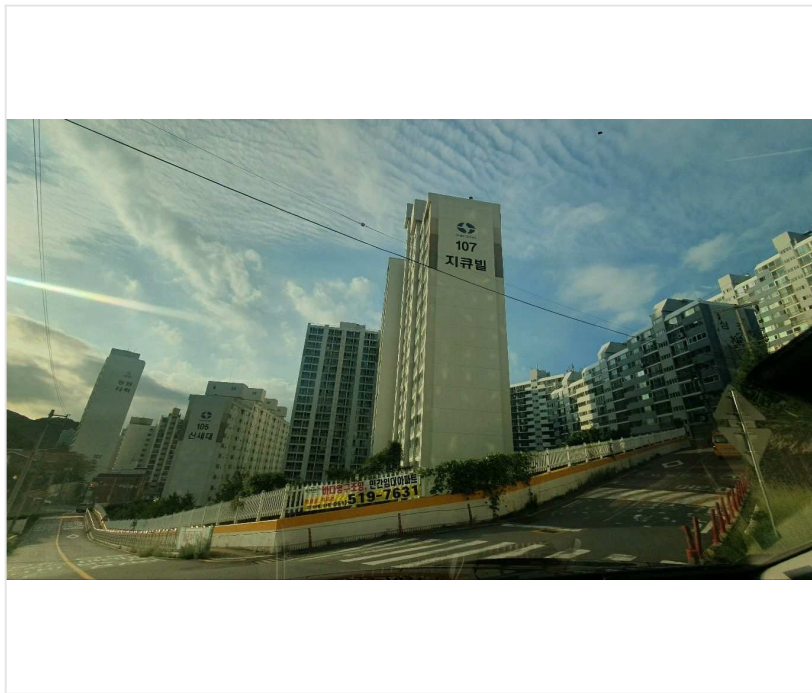


감정평가서

건명	최병갑 소유물건(2023타경 107508)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 이승식
감정서번호	H2023-1-090801



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.

한라감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박수진

(인)

감정평가액	일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 이승식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최병갑 (2023타경107508)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.09.21	2023.09.18 ~ 2023.09.21	2023.09.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	131,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩131,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 사하구 장림동	16, 6 7-6,9 996-17 996-27	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층				도로명 주소 부산광역시 다대로 277번길 85
	신세대 지큐빌 107동			1층	601.68			
				/	/			
				4층	601.68			
				5층	592.72			
				/	/			
				19층	592.72			
				20층	444.54			
				/	/			
				25층	444.54			
				지하1층	592.72			
1	동 소	16	대		19,908			
2	동 소	6	대		1,280			
3	동 소	7-6	대		42			
4	동 소	9	대		2,731			
5	동 소	996-17	대		1,368			
6	동 소	996-27	대		2			
				(내)				
				철근콘크리트조				
				1층 102호	59.075	59.075	131,000,000	비준가격
				1~6 소유권 대지권	277,492	27.7492		

					253,310,000			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	39,300,000	
						건 물 :	91,700,000	
	합 계						₩131,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 부산광역시 사하구 장림동에 소재하는 '신세대지큐빌' 107동 1층 102호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	부산광역시 사하구 장림동 16번지 외 신세대지큐빌 107동 [도로명주소 : 부산광역시 사하구 다대로277번길 85]				
이용상황	공동주택 (아파트)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 25층	사용승인일	2003.04.24

기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
①	1층 102호	아파트	59.075	34.3041	93.3791	27.7492

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 09월 21일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 09월 21일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는 바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분 내역을 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본 건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 폐문되어 내부확인이 불가능하여 동류형 물건, 관련 공부 및 외부관찰, 주민탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 본건 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(원/㎡)	비고
본 건 동	아파트	층별, 위치별효용 및 선호도 등에 따라 130,000,000원 ~ 140,000,000원 범위의 호가 수준임.	본 건 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지 동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) 전유면적당 단가	거래시점
						사용승인일
①	장림동 16 외 신세대지큐빌 107동 1층 1**호	아파트	59.075	약 27.75	133,000,000 [@ 2,251,375원/㎡]	2023.05.20
						2003.04.24
②	장림동 16 외 신세대지큐빌 107동 10층 10**호	아파트	59.075	약 27.75	137,000,000 [@ 2,319,086원/㎡]	2023.03.13
						2003.04.24

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

3. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 태인경매)

구 분		부산광역시		사하구		장림동	
기간	용도	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	아파트	75.59	621	79.22	82	82.32	23
6개월 평균	아파트	74.84	351	77.81	41	84.07	11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지·동 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) 전유면적당 단가	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	장림동 16 외 신세대지큐빌 104동 8층 8**호	아파트	49.14	23.08	103,000,000 [@ 2,096,052원/㎡]	경매	2023.08.06
							2004.05.07
②	장림동 16 외 신세대지큐빌 105동 15층 15**호	아파트	59.08	27.75	141,000,000 [@ 2,386,594원/㎡]	경매	2023.06.13
							2004.05.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

비교사례		①				
소재지 동·층·호수		부산광역시 사하구 장림동 16,6,7-6,996-17,996-27 신세대지큐빌 107동 1층 101호 [도로명주소 : 부산광역시 사하구 다대로277번길 85]				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용상황	사용 승인일
2023.05.20	133,000,000	2,251,375	59.075	27.7492	아파트	2003.04.24

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 매매가격지수(아파트, 부산광역시 사하구)

(출처 : 한국감정원, 기준월 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.6	100.5	99.6	99.0	98.5	98.2	97.9	97.6	-	-	-	-

나. 시점수정치

거래시점 : 2023.05.20, 2023년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.09.21, 2023년08월 지수를 적용 함

2023.05.20 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 99.0

2023.09.21 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 97.6

시점수정치 : $97.6/99.0 \approx 0.98586$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 개별요인비교시 가치형성요인

■ 비교사례①과의 비교

가치형성요인	
항 목	세 부 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
건 물 요 인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개 별 요 인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인비교

기호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율
①	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

대등함.

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
①	2,251,375	1.000	0.98586	1.00	2,219,541	59.075	131,119,385	131,000,000

*십만단위에서 반올림하여 유효수자 3자리 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료” (인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
①	107동 1층 102호	59.075	131,000,000	131,000,000	비준가격

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 장림동에 위치하는 영남중학교 북측에 소재하는 신세대지큐빌 107동 1층 102호로서 부근은 아파트 단지, 학교 기존 주택, 소규모 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건의 인근에 지하철 및 노선버스 정류장이 소재하며 본건까지 차량의 진출입이 원활하여 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층 건물(107동) 내 단위호로서
[사용승인일: 2003.04.24]

- 외 벽: 몰탈위 페인팅 마감.
- 내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
- 창 호: 샷시 2중창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비 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

서하향하는 경사지대 내 6필지 일단의 부정형의 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망이 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- # 16: 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-66)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-69)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

- # 6: 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-66)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

- # 7-6: 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

- # 9: 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-69)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

- # 996-17: 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-66)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-69)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-11-14)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

- # 996-27: 제2종일반주거지역 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-11-14)<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

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: 없 음.

광역위치도



소재지	부산광역시 사하구 장림동 16 신세대지킴이빌 107동 1층 102호
------------	---------------------------------------



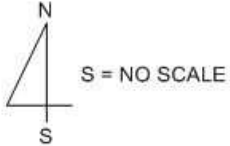
위치도



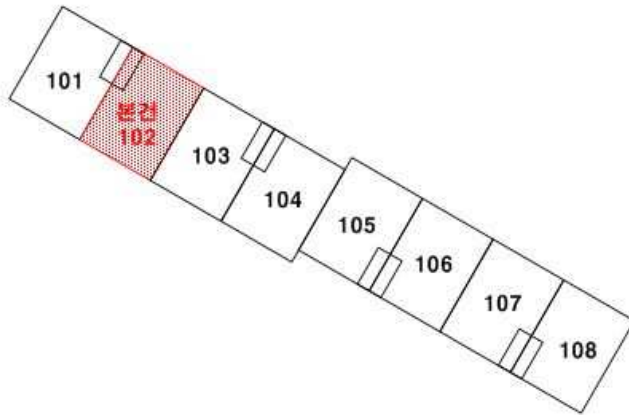
소재지	부산광역시 사하구 장림동 16 신세대지큐빌 107동 1층 102호
-----	--------------------------------------



건 물 개 황 도



[신세대지큐빌 107동 1층 호별배치도]









[107 102]: