

감정평가서

건명	서왕석 소유물건(2024타경110433)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복
감정서번호	금정241010-6105-01

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.

금정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
목승혜

(인)

감정평가액	삼억이천사백만원정(₩324,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	서왕석 (2024타경110433)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.21	2024.10.16 ~ 2024.10.21	2024. 10. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	324,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩324,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 부용동 소재 '서구보건소' 북동측 인근에 위치하는 대신에코팰리스 9층 905호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

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

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.21.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 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 서구 서대신동1가 34-2외 (도로명주소 : 서구 부용로 33)				
건물명, 층, 호수	대신에코팰리스 9층 905호				
용도	아파트	사용승인일		2018.11.27	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공시가격
	78.47	31.2074	109.6774	11.616	203,000,000

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	7/705	78.47	11.616	315,000 @4,014	등기부 KAIS	2024.07.26
								2018.11.27

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

- 한국감정원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함
- 월별 부산광역시 서구 아파트 매매가격지수

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	92.7	92.5	92.3	92.2	92.2	92.1	92.1	92.1	92.0	-	-	-
2023년	97.2	96.3	95.5	94.8	94.2	93.9	93.5	93.3	93.2	93.2	93.0	92.9
2022년	102.4	102.3	102.3	102.3	102.4	102.4	102.3	102.1	101.5	100.7	99.6	98.1

아파트

지역 : 부산광역시 서구(24.07.26~24.10.21)

거래시점 : 2024.07.26, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.21, 2024년09월 지수를 적용 함

2024.07.26 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 92.1

2024.10.21 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 92.0

시점수정치 : $92.0/92.1 \approx 0.99891$

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	동일단지로 외부요인 대등함.
	교통시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지로 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	1.03	본건은 사례 대비 층별효용(7층:9층) 에서 우세함.
	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			1.030	

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	비준가격
315,000,000	1.00	0.99891	1.030	78.47 /78.47	324,096,350	324,000,000

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 4,120,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문조사 되었음.
------	--

2. 인근 실거래가

[출처:국토교통부, KAIS, 등기부]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 전유면적당가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	16/1602	75.41	11.163	350,000,000 @4,641,294	2024.09.06
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	7/705	78.47	11.616	315,000,000 @4,014,272	2024.07.26
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	11/1104	75.23	11.1364	330,000,000 @4,386,547	2024.03.14
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	18/1801	49.06	7.2624	180,000,000 @3,668,976	2023.12.18
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	16/1604	75.23	11.1364	352,000,000 @4,678,984	2023.12.06
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	4/704	75.23	11.1364	330,000,000 @4,386,547	2023.12.02

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례 및 낙찰사례

[출처: 인포케어, 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 전유면적당가(원/㎡) 낙찰가(낙찰가율%)	기준시점 낙찰일
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	3/307	51.46	7.62	경매	208,000,000 @4,041,974 -	2024.09.26 -
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	4/407	51.46	7.62	경매	210,000,000 @4,080,839 -	2024.09.26 -
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	2/207	51.46	7.62	경매	189,000,000 @3,672,756 -	2024.09.11 -
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	11/1106	41.31	6.12	경매	157,000,000 @3,800,533 -	2024.05.30 -
동대신동1가 34-2외	대신에코팰리스	7/706	41.31	6.12	경매	176,000,000 @4,260,470 -	2024.04.29 -

4. 『집합건물/아파트』 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	부산광역시	서구		서대신동1가	
		낙찰가율	건수	낙찰가율	건수
1년간 평균	80.23%	75.72%	14	0%	0
6개월 평균	80.86%	67.47%	6	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 324,000,000원

2. 결정의견

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

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		
1	부산광역시 서구 서대신동1가 대신에코팰리스 [도로명주소] 부산광역시 서구 부용로 33	34-2	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
		34-6						
		34-7						
		34-16						
		34-19						
		34-21						
		72				지하1층	782.09	
						1층	347.56	
						2층	561.05	
						/	/	
		18층	561.05					
	"	34-2	대		340			
	"	34-6	대		102			
	"	34-7	대		311			
	"	34-16	대		106			
	"	34-19	대		112			
	"	34-21	대		23			
	"	72	대		129			
				(내) 철근콘크리트구조 9층 905호	78.47	78.47	324,000,000	비준가액
				1~7 소유권 대지권	11.616 1,123x----- 1,123	11.616		
							토지·건물 토 지 : 129,600,000 건 물 : 194,400,000	배분내역
	합 계						₩324,000,000.-	
			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 서구 부용동 소재 '서구보건소' 북동측 인근에 위치하는 서대신동1가 소재 '대신에코팰리스' 9층 905호로서, 주변은 아파트, 업무시설, 학교, 공공시설, 각종 근린 생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산지하철1호선(동대신역)이 소재 하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건물 내 9층 905호(사용승인일:2018.11.27)로서,

외벽: 화강석 붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,

내벽: 벽지도배 등 마감,

창호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 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

인접지와 등고평탄한 7필 일단의 부정형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복2차선의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3 : 일반상업지역, 방화지구, 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서구 토지정보과 문의 240-4767)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역,가축사육제한구역.

기호2 : 일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서구 토지정보과 문의 240-4767)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역,가축사육제한구역.

기호4 : 일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서구 토지정보과 문의 240-4767)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역,가축사육제한구역.

기호5 : 일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역,가축사육제한구역.

기호6 : 일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-

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) |

-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서구 토지정보과 문의 240-4767)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호7 : 일반상업지역, 방화지구, 종로3류(폭 12m~15m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역 (2024-06-12)((기준높이 95m, 최고높이 135m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-01-14) <교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역,가축사육제한구역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상,
기타:없음.

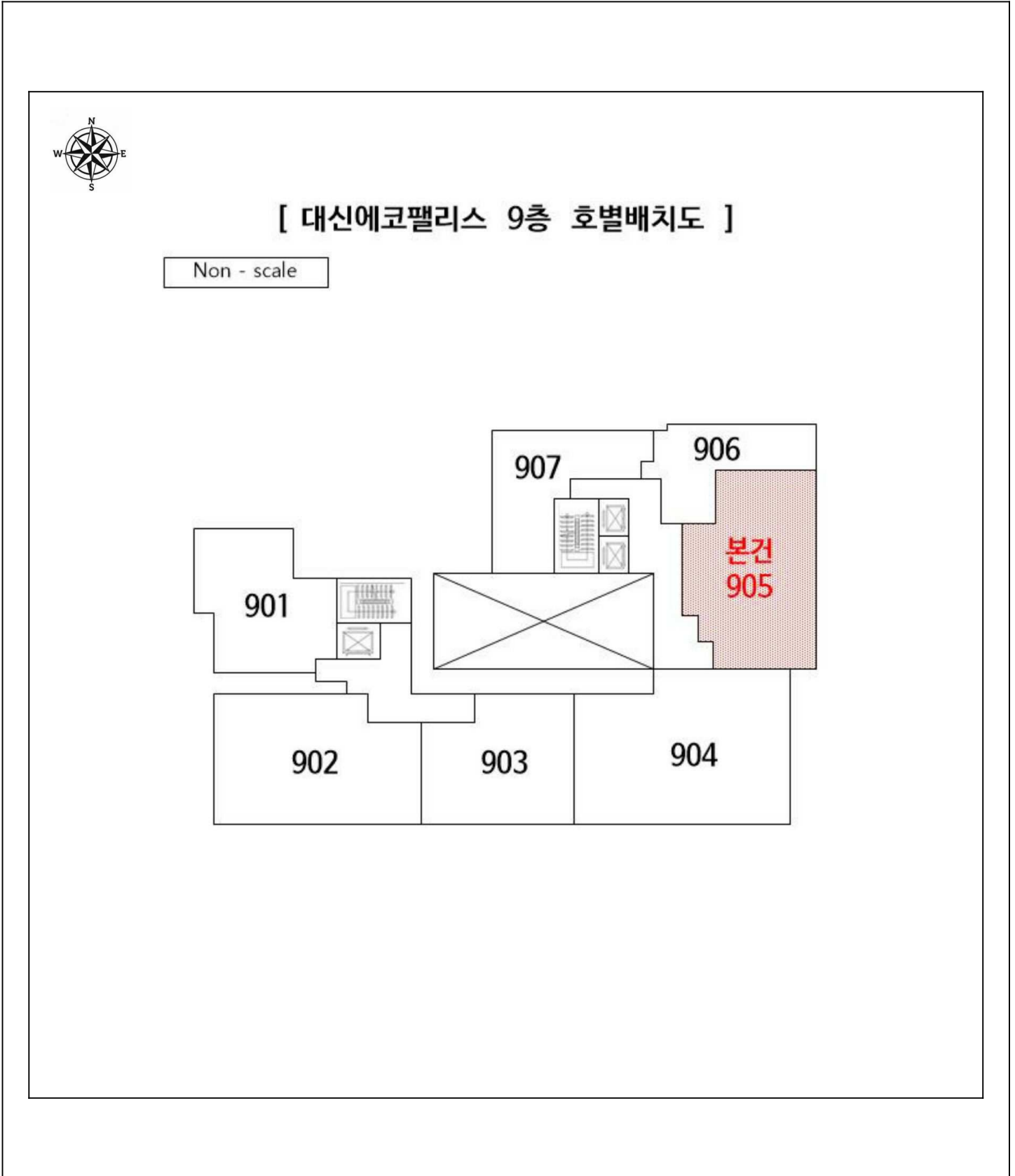
위치도



소재지	부산광역시 서구 서대신동1가 34-2 대신에코팰리스 9층 905호
-----	--------------------------------------

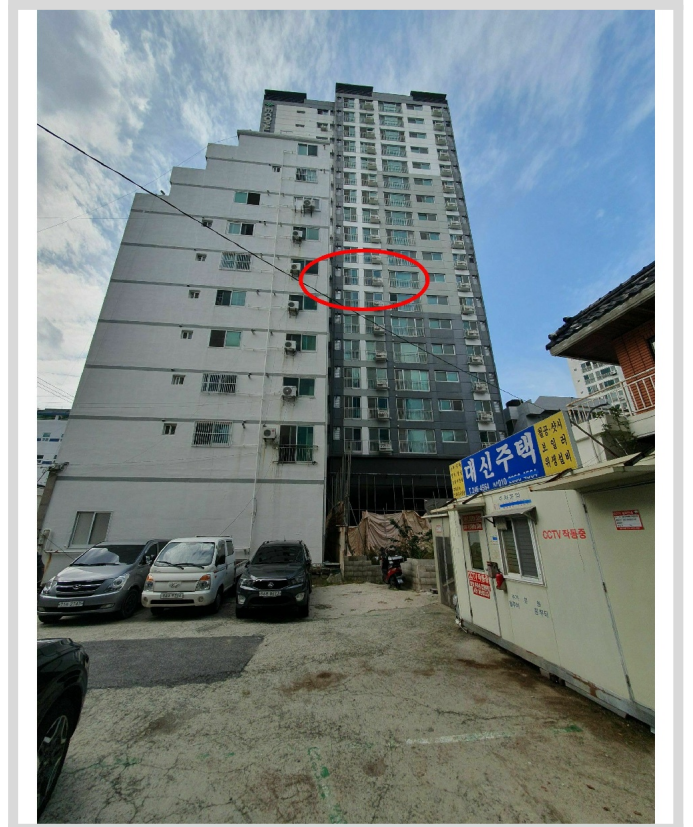


건물개황도





- ()



- ()

