

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권회진 소유물건(2024타경110891)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 박준복

감정평가서번호: b241005

부일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박찬일

(인)

감정평가액	사천오백만원정 (₩45,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권회진 (2024타경110891)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.21	2024.10.18 ~ 2024.10.21	2024.10.21	
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	-	45,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩45,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 신평동 100-15번지상에 소재하는 샹트패미리타운 3층 312호로서, 부산지방법원 서부지원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령과 제반 감정평가이론 등에 의하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

1)기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조 1호: "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

*제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

2)기준시점: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 10월 21일임.

*감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항: 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3)실시기간 및 내용: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2024년 10월 18일 ~ 2024년 10월 21일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사 하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방식

*감정평가에 관한 규칙 제11조: 감정평가는 다음 각 호의 감정평가 3방식에 따른다.

1. 원가방식: 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 법 제3조제1항 본문에 따른 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있다.

방식	원리	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 감정평가방법의 적용

1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조의 7호: “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2) 본건 구분건물의 시산가액은 인근지역내 동류 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격과 제반 입지조건, 주위환경, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가): 감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 기타

- 1) 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의하였음.
- 2) 귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물가액을 배분하여 명세표상에 부기하였으므로 참조바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상 물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사하구 신평동 100-15 (도로명주소: 부산광역시 사하구 다대로83번길 50)				
건물명	샹트패미리타운				
구조 및 규모	철근콘크리트조 철근콘크리트스라브지붕 7층 내 3층 312호				
용도	교육연구 및 복지시설(노인복지시설)		사용승인일	2004-07-29	
기 호	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유+공유 (㎡)	비고
1	3/312	36.9132	77.2799	(통칭25.7평형)	노인복지시설

3. 비교사례의 선정

1)인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례

[출처: 국토부 실거래자료]

기 호	샹트패미리타운 (신평동) 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	7/701	24.0418	20,000,000 (@832,000)	2004-07-29	2023.10.19	거래사례
#2	4/416	36.9132	33,000,000 (@894,000)		2024.08.26	거래사례(적용)
#3	5/514~516	36.9132	55,000,000 (@1,490,000)		2023.10.04	평가사례(적용)
#4	2/212	36.9132	53,000,000 (@1,436,000)		2023.06.08	평가사례

2)비교사례의 선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 유사사례인 (#2~3)를 비교사례로 선정하여 비준함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례 및 평가사례는 정상적인 사례로 판단됨. (1.00)

*사정보정이란?

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례가 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 사정보정이라 한다.

5. 시점수정

*시점수정이란?

사례의 거래시점과 평가시점 간에 시간의 경과로 인하여 가격변동이 있는 경우 이를 감안하여야 하는데 이것을 시점수정이라 한다. 토지는 자가변동률, 구분건물은 집합건물 가격변동률(아파트 등)을 적용하여 시점수정을 하여야 한다.

<부산광역시 서부산권 연립·다세대 매매가격지수 활용>

[출처:한국부동산원]

한국부동산원이 매월 발표하는 부산광역시 서부산권 연립·다세대 매매가격지수에 의거 시점수정함.

사례	사례의 거래일 지수	평가기준일 지수	시점수정치 산정
#2	98.8(2024년 07월)	98.0(2024년 09월)	$98.0/98.8 = 0.99190$
#3	99.0(2023년 09월)	98.0(2024년 09월)	$98.0/99.0 = 0.98990$

*2024년 10월 이후는 미발표 상태이므로 2024년 9월지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

조건	비교항목	격차율(1/#2)	격차율(1/#3)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
호별요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	0.99 (층 열세)	0.98 (층 열세)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	
가치형성요인 비교치		0.99	0.98

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

번호	비교 사례	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	본건 면적 (㎡)	사례 면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가격(원) 전유면적당 단가 (원/㎡)
1	#2	33,000,000	1.00	0.99190	0.99	36.9132	36.9132	32,405,373	32,000,000 (@867,000)
	#3	55,000,000	-	0.98990	0.98	36.9132	36.9132	53,355,610	53,000,000 (@1,436,000)
시산가액 검토 및 결정			상기 사례로 산정한 가액을 참조하여 ₩45,000,000 (@1,219,000원/㎡) 으로 시산가액을 결정함.						

III. 가격참고자료

1. 거래사례 및 평가사례

기호	샹트패미리타운 (신평동) 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	7/701	24.0418	20,000,000 (@832,000)	2004-07-29	2023.10.19	거래사례
#2	4/416	36.9132	33,000,000 (@894,000)		2024.08.26	거래사례(적용)
#3	5/514~516	36.9132	55,000,000 (@1,490,000)		2023.10.04	평가사례(적용)
#4	2/212	36.9132	53,000,000 (@1,436,000)		2023.06.08	평가사례

2. 시세수준

조사시점 현재 유사평형의 경우 층별 및 향별에 따라 전유면적 기준 100만원~150만/㎡ 수준으로 추정됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

번호	건물명 (신평동)	층/호	면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
1	샹트패미리타운	3/312	36.9132	45,000,000	@1,219,000	-

2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 ₩45,000,000 으로 가격결정함.

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 사하구 신평동 샹트패미리타운 <도로명주소> 부산광역시 사하구 다대로 83번길 50	100-15	교육연구 및 복지시 설(노인복 지시설) <부속건물> 가스저장소	철근콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 7층			45,000,000	비준가액		
				지하1층	1,423.3186					
				지하2층	769.1338					
				지하3층	769.1338					
				지하4층	147.1190					
				1층	1,042.6668					
				2층	1,282.0715					
				3층	1,255.8154					
				4층	1,244.2876					
				5층	1,213.4876					
				6층~7층	각층 902.8232					
					블록구조 철근콘크리트 스라브지붕 1층	24.50				
		1. 동 소		100-15	대				9,940	
		동 소		100-15	복지시설 (노인복지 시설)	(내) 철근콘크리트조 3층 312호 1.소유권/대지권			36.9132 772,799 /99,400,000	36.9132 77.2799
									<가액배분>	
					토지	31,500,000				
					건물	13,500,000				
합 계							₩45,000,000.-			
			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 사하구 신평동 소재 신촌초등학교 북측 인근에 위치하는 상트패미리타운 3층 312호로서, 부근은 공동주택 및 단독주택, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트스라브지붕 7층 건물 내 3층 312호로서,
 -외벽: 스톤코트 및 몰탈위 페인팅
 -내벽: 벽지 도배 등
 -창호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공부상 노인복지시설이나, 현황 주거용으로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 개별난방설비(가스보일러) 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 경사지로서, 교육연구 및 복지시설(노인복지시설)의 부지임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 8m, 남측으로 폭 약 6m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

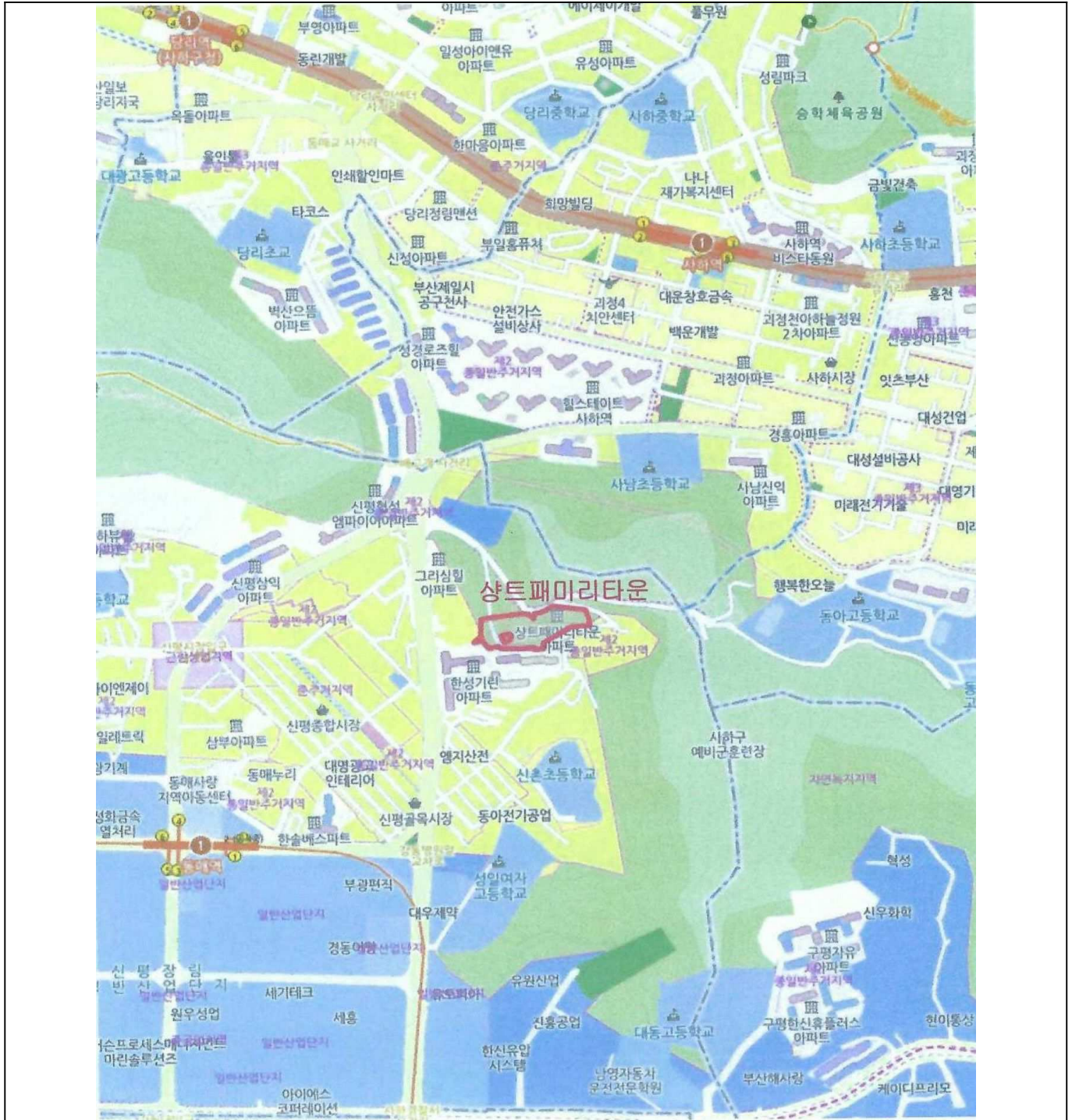
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없음.

광역위치도



소재지

부산광역시 사하구 신평동 100-15 상트패밀리타운 3층 312호

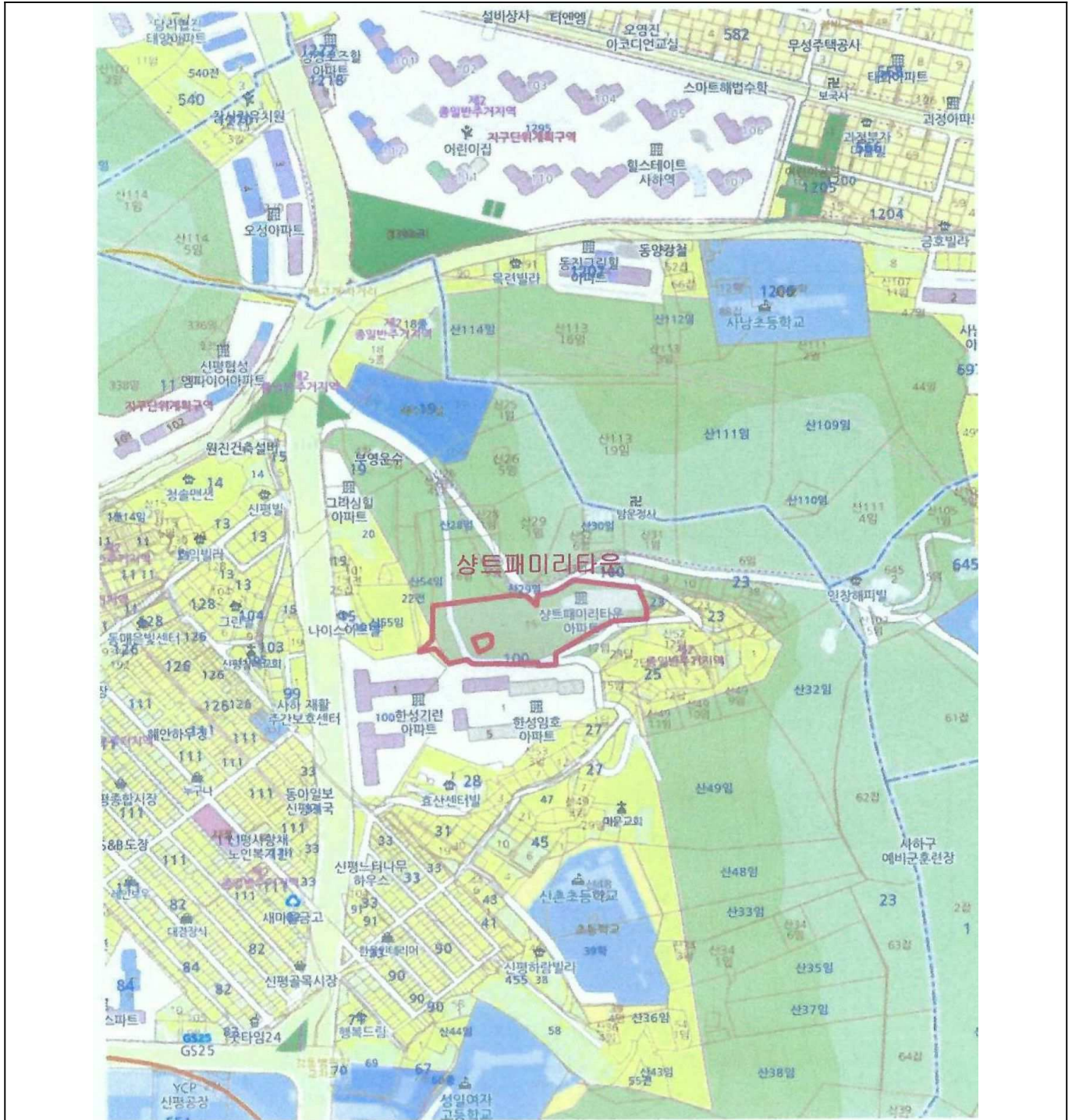


위치도



소재지

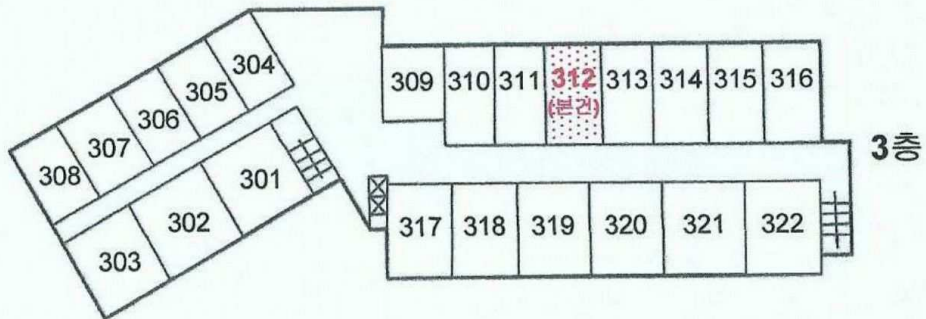
부산광역시 사하구 신평동 100-15 상트패밀리타운 3층 312호



건물개황도

(None Scale)

샹트패미리타운 3층 호별배치도





[]



[]



[]



[3]



[3]



[: 3 312]