

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이관준 소유물건(2024타경109181)

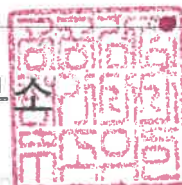
의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
주정렬

감정평가서번호: P240830-301



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.

공공감정평가사사무소



# 사 진 용 지

건 명: 이관준 소유물건(2024 타경 109181)

본 건 전 경



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최태학





감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	법원경매
제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이관준 (2024타경109181)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024.09.06	2024.09.03 ~ 2024.09.06 2024.09.06

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	158,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩158,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 강서구 지사동 소재 “녹산초등학교” 동측 인근에 위치하는 지사과학삼정 그린코아 제107동 제10층 제1001호로서, 부산지방법원 서부지원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 06일자입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 03일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 마스킹(\*) 처리하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 강서구 지사동 1185-1				
건 물 명 동, 층, 호수	지사과학삼정그린코아 제107동 제10층 제1001호				
기 호	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	소유권대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (A)/(A+B)
(1)	59.9971	55.0407	115.0378	38.1945	약 52.2%
용 도	아파트	사용승인일자	2017년	04월	27일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 비교방식에 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 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【부산광역시 강서구】

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
1	지사동 1185-1	지사과학 삼성그린코아 107동	15/15**	59.9971	38.1945	150,000,000 (@2,500,120)	2024.08.17
							2017.04.27
2	지사동 1185-1	지사과학 삼성그린코아 107동	13/13**	59.9806	38.184	145,000,000 (@2,417,448)	2024.03.30
							2017.04.27

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

### 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 【거래사례 1】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

### 【월별 부산광역시 강서구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	90.3	89.9	89.7	89.5	89.2	89.0	88.7	-	-	-	-	-
2023년	94.5	92.6	91.7	91.1	90.7	90.5	90.5	90.4	90.5	90.7	90.7	90.6

### 【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	88.7 (2024.07)	88.7 (2024.07)	$88.7 / 88.7 \approx 1.00000$

- ▶ 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 : 거래사례 1】

조 건	구 분	격 차 율	비 고
	세 부 항 목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일 단지내 동일 건물로서 제반 건물요인 대등함.
	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	본건과 사례는 제반 개별요인 대등함.
	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	1.05	본 단지내 최근호가 및 방매수준, 선례 등을 고려하여 다소 조정이 필요함.
누 계		1.050	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
(1)	150,000,000 (@2,500,120)	1.00	1.00000	1.050	59.9971	157,500,000	<b>158,000,000</b> (@2,633,461)
					59.9971		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 강서구】

기호	소재지	건물명/등	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점 신축년도
a	지사동 1185-1	지사과학 삼정그린코아 107동	17/17**	59.9971	38.1945	경매	148,000,000	2024.07.24
							(@2,466,677)	2017.04.27
b	지사동 1185-1	지사과학 삼정그린코아 107동	8/8**	59.9971	38.1945	경매	138,000,000	2024.06.18
							(@2,300,000)	2017.04.27
c (본건)	지사동 1185-1	지사과학 삼정그린코아 107동	10/10**	59.9971	38.1945	경매	167,000,000	2023.05.18
							(@2,781,686)	2017.04.27

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	@2,400,000/㎡ ~ @2,700,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 경매통계자료

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 강서구	아파트	1년간	88.52	23
		6개월간	90.91	7

▶ 자료출처 : 태인경매정보

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
(1)	제107동 제10층 제1001호	59.9971	<b>158,000,000</b>	(@2,633,461)	-
<b>합 계</b>			<b>₩158,000,000.-</b>	-	-

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 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  (1)	부산광역시 강서구 지사동  [도로명주소] 부산광역시 강서구 과학산단2로 20번길 91	1185-1	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층  1층 2층~21층 22층~25층					
		지사과학 삼정							
		그린코아							
		107동							
	"	1185-1	대	제3종일반주거지역	42,165.6				
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	59.9971	59.9971	158,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 115.0378㎡)	
			1. 소유권대지권	38.1945	38.1945				
				-----					
				42,165.6					
	합 계			이 하	여	백	₩158,000,000.-		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,000,000 95,000,000		

# 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 강서구 지사동 소재 "녹산초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 단지내 상가, 임야 등으로 형성되어 있으며 주위환경 및 제반 입지조건은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는바, 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물내 제10층 제1001호로서,  
외 벽: 페인트 및 인조석 치장 마감 등,  
내 벽: 벽지 마감 등,  
창 호: 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비 및 공동현관기설비, 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

남서하향 경사지대내 부정형의 토지로 아파트 및 부속 상가 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 시내버스가 운행되는 편도 2차선 도로에 접하며, 단지내 가로망 정비 되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(지사산단), 지구단위계획구역(부산과학일반산업단지), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 경제자유구역(부산과학일반산업단지)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2016-12-30)(부산광역시북부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 지방산업단지(2017-10-18)(부산과학지방산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, <추가기재>하천에 관련한 사항은 안전도시과(☎ 970-4682~4685) 별도 확인요.

### (9) 공부와의 차이

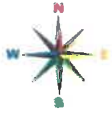
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기 타: 없 음.

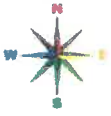
# 광역위치도



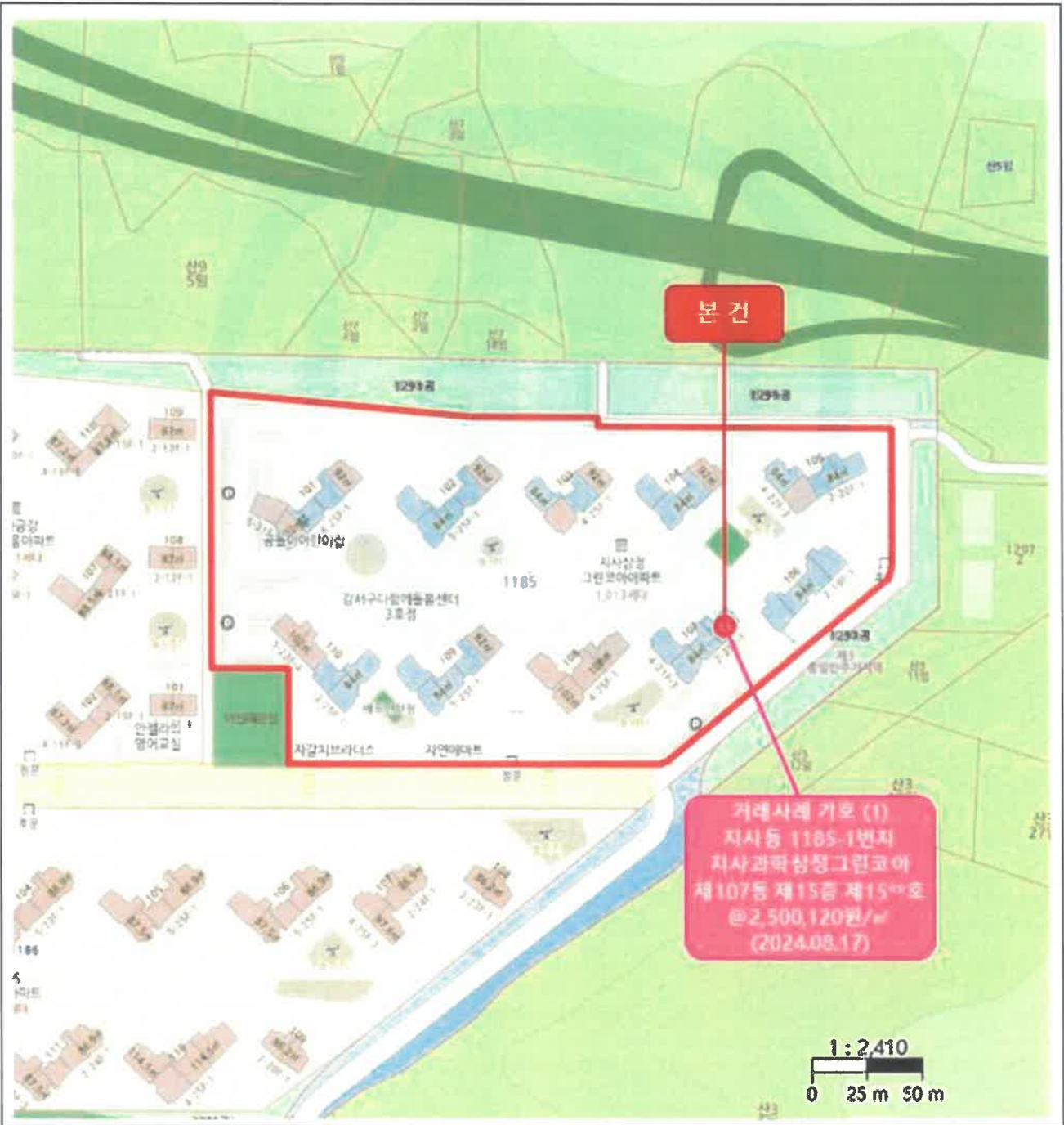
<b>소재지</b>	부산광역시 강서구 지사동 1185-1번지 지사과학삼정그린코아 제107동 제10층 제1001호
------------	---



# 상세위치도



소재지	부산광역시 강서구 지사동 1185-1번지 지사과학삼정그린코아 제107동 제10층 제1001호
-----	---



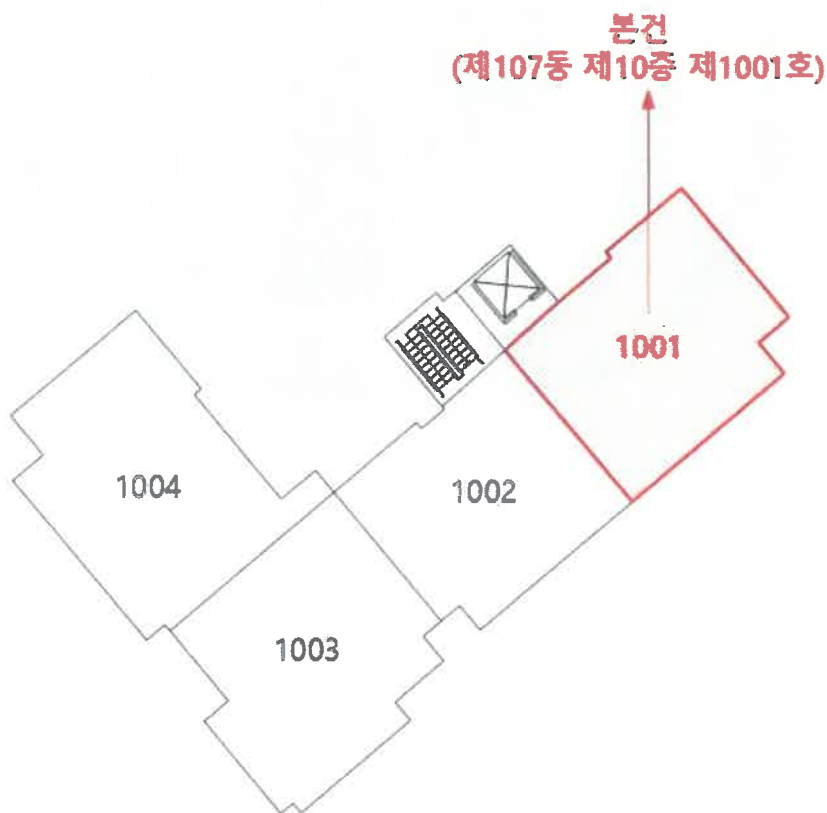
# 호 별 배 치 도



## 건물이용상태

(None Scale)

[ 지사과학삼정그린코아 제107동 제10층 호별배치도 ]



# 사 진 용 지



본건 주위 환경

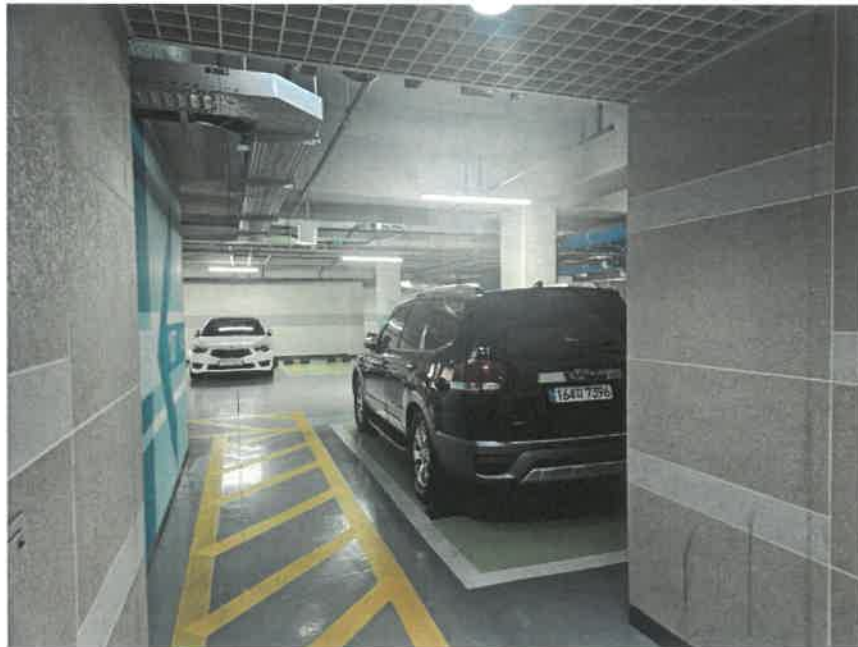


본건 외부 전경

# 사진용지



본건 외부 전경



본건 지하주차장 전경

# 사 진 용 지



본건 1층 공동출입구



본건 공동현관기

# 사 진 용 지



승강기



계단

# 사 진 용 지



복도



본건 현관문