

감정평가서

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
건명	조성현 소유물건(2024타경109884)
감정서번호	문일2409-109

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.

문일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
문일규

(인)

감정평가액	이억칠백만원정 (₩207,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	조성현 (2024타경109884)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.30	2024.09.30	2024. 10. 02	
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	-	207,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩207,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 북구 화명동 소재 부산도시철도 2호선 '화명역' 서측 인근에 위치하는 아덴펜트하우스 18층 1808호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2024년 09월 30일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2024년 09월 30일에 실지조사하여 대상물건의 개별적 현황 등을 조사하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

나. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지지분을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준 및 인근 거래사례, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 일반적인 거래관행상 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 내부의 이용상황 및 관리 상태 등에 대하여 재확인을 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상부동산의 개요

소재지	부산광역시 북구 화명동 2270-5			
[도로명주소]	부산광역시 북구 화명대로 5			
건물명, 동, 호수	아덴펜트하우스 18층 1808호			
용도	공동주택 (도시형생활주택)		사용승인일	2021.06.07
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	23.4230	23.9292	47.3522	4.0348

* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

소재지	건물명	층,호	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
						사용승인일
화명동 2270-5	아덴펜트 하우스	23층 230*호	23.357	9,547,459	223,000,000	2021.07.12
						2021.06.07

* 거래단가 = 거래금액/전유면적

* 출처: KAIS실거래자료

나. 비교 거래사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

상기 거래사례는 본건이 속한 아덴펜트하우스단지내 위치하며 대상물건과 물적유사성이 높은 거래사례로서 이를 비교 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 사료됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 북구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

나. 월별 【부산광역시 북구 아파트매매가격지수】

(기준월 : 2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	93.2	92.9	92.8	92.8	92.7	92.6	92.5	92.4	-	-		
2023년	97.7	95.7	94.7	94.1	94.0	93.8	93.7	93.6	93.7	93.8	93.8	93.5
2022년	105.5	105.5	105.6	105.9	106.0	106.1	106.0	105.6	105.0	104.4	102.4	99.7
2021년	95.0	96.2	96.8	97.4	98.0	100.0	101.2	102.5	103.3	104.3	105.3	105.5

다. 시점수정치

구분	시점		가격지수	시점수정치
본건	기준시점	2024.09.30	92.4 (2024년 08월)	
거래사례	거래시점	2021.07.12	100.0 (2021년 06월)	0.92400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 소재로 외부요인 대등함
	대중교통 및 차량이용의 편리성 등		
	공공시설 및 편의, 교육시설의 배치 등		
	부근환경 및 자연환경(조망·경관) 등		
	가로의 폭, 구조 등의 상태 등		
단지 내부요인	건물의 구조 및 시공상태, 마감재 등	1.00	본건과 거래사례는 같은 단지내 구분건물 로 건물요인 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수, 시공 업체의 브랜드 등		
	건축년도 및 경과연수, 현상 등		
	각종 설비 유무, 종류, 기타시설 등		
	통로구조(복도/계단식), 주차의 편리성등		
개별요인	층별 효용(일조, 조망, 개방감 등)	1.00	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 유사함
	향별 효용(일조, 조망, 개방감 등)		
	위치별 효용(일조, 조망, 접근성 등)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이) 및 수선유지상태 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
비교치 누계	1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례거래 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²) 비교(본건/사례)	시산가액 (원)
(1)	223,000,000	1.00	0.92400	1.000	23.423 /23.357	206,634,242

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사물건의 시세수준

물건내용	시세수준 [전유면적기준]
동류 및 유사물건	8,800,000원/m ² 내외

2. 인근 거래사례

소재지	건물명	층	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						건축년도
화명동 2270-5	아덴펜트 하우스	17층	23.357	9,162,135	214,000,000	2022.12.02
						2021.06.07
화명동 2270-5	아덴펜트 하우스	18층	23.423	9,392,477	220,000,000	2022.12.02
						2021.06.07
화명동 2270-5	아덴펜트 하우스	23층	23.357	9,547,459	223,000,000	2021.07.12
						2021.06.07
화명동 2274-4	엘가	23층	30.954	4,522,840	140,000,000	2023.04.09
						2014.04.24

* 출처: KAIS실거래자료

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준 시점	평가 목적
화명동 2270-5	아덴펜트 하우스	17층	23.357	209,000,000	2024.02.25	경매
화명동 2270-5	아덴펜트 하우스	17층	23.423	209,000,000	2023.10.05	담보

4. 경매통계 (출처: 대법원)

◎ 아파트 매각가율 【 매각가율 = 매각가/감정가 x 100】

구분	부산광역시	북구
최근 1년간 평균	76.9%	81.6%
최근 6개월간 평균	76.9%	83.7%

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	층,호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	18층 1808호	23.4230	8,837,467	207,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

본건은 상기 참고가격자료[인근 거래사례 및 감정평가사례, 유사물건의 가격수준, 인근 부동산 탐문 등], 유사물건의 최근 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.
결정하였음.

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 북구 화명동 [도로명주소] 부산광역시 북구 화명대로 5	2270-5 아덴펜트 하우스	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (도시형 생활주택) 제2종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 23층				
				지하2층	756.63			
				지하1층	648.85			
				1층	506.585			
				2층	368.042			
				3층	333.998			
				4층	401.493			
				5층	270.475			
				6층	407.9			
				7층	377.111			
				8층	377.111			
				9층	407.869			
				10층	407.869			
				11층	407.869			
				12층	407.869			
			13~16층	435.252				
			17~23층	407.869				
		2270-5	대		917			

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)				(내) 철근 콘크리트구조 18층 1808호	23.4230	23.4230	207,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 총면적: 47.3522㎡)
				1. 소유권	4.0348	4.0348		

				대지권	917			
합 계							₩207,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
62,100,000
144,900,000

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 북구 화명동 소재 부산도시철도2호선 '화명역' 서측 인근에 위치하는 아덴펜트하우스 18층 1808호로서 부근은 근린생활시설 및 공동주택, 오피스텔, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도2호선 '화명역'이 위치하여 대중교통 등 제반교통사정은 대체로 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 건물내 18층 1808호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 치장벽돌마감 등
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택).

(5) 설비내역

위생설비 및 소화전설비, 승강기설비, 공동현관문설비, 기계식타워주차설비, 가스난방 설비 등 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

인접지대와 평탄한 가장형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 광대로(고가도로 포함)와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 상업용지(건폐율:80%이하, 용적률:1000%이하), 제1종지구단위계획 구역(2020-11-11)(화명2택지개발사업 지구단위계획구역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 95m 최고높이 120m)<건축법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

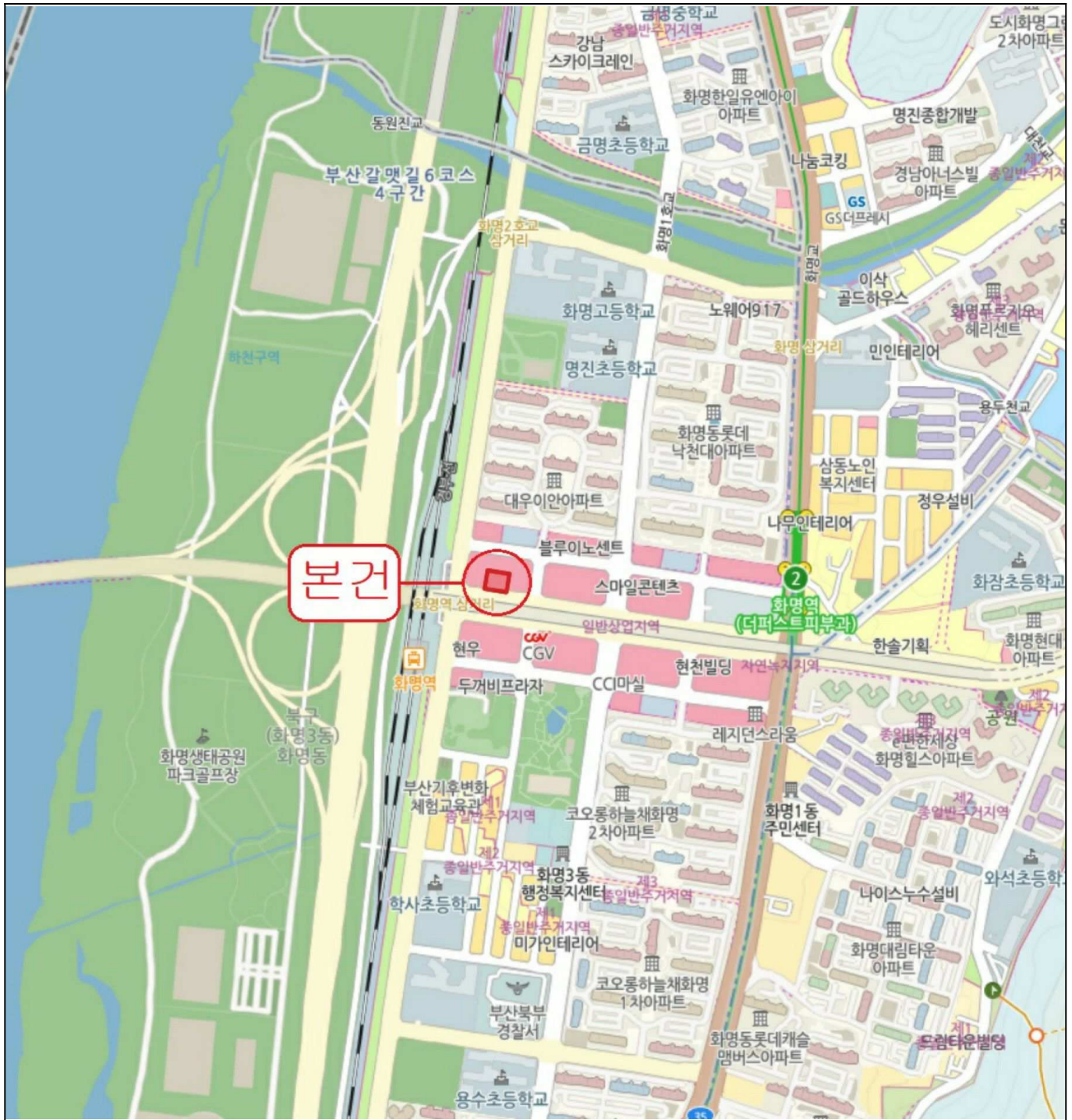
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



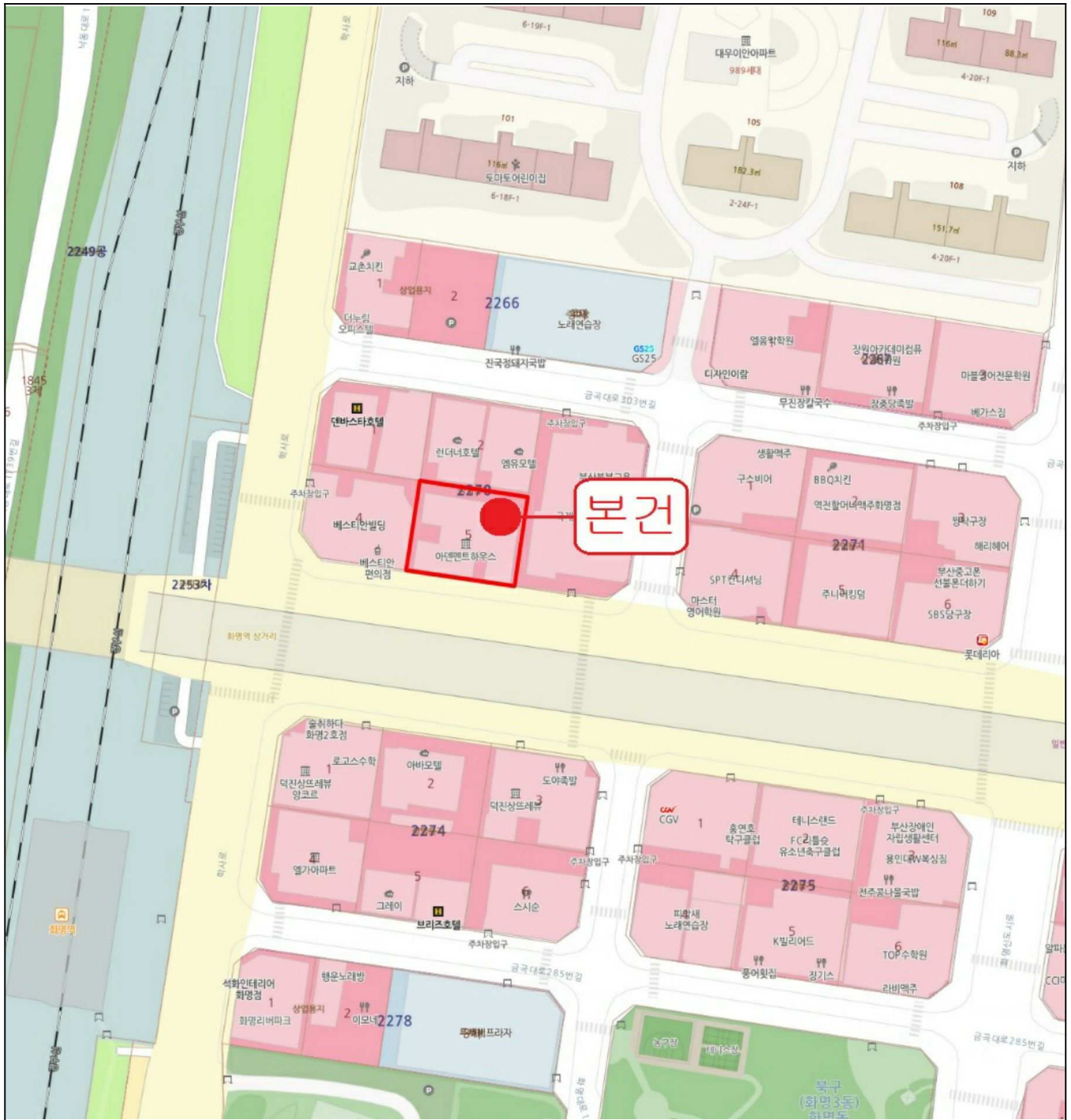
소재지	부산광역시 북구 화명동 2270-5 아덴펜트하우스 18층 1808호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	부산광역시 북구 화명동 2270-5 아덴펜트하우스 18층 1808호
-----	---------------------------------------

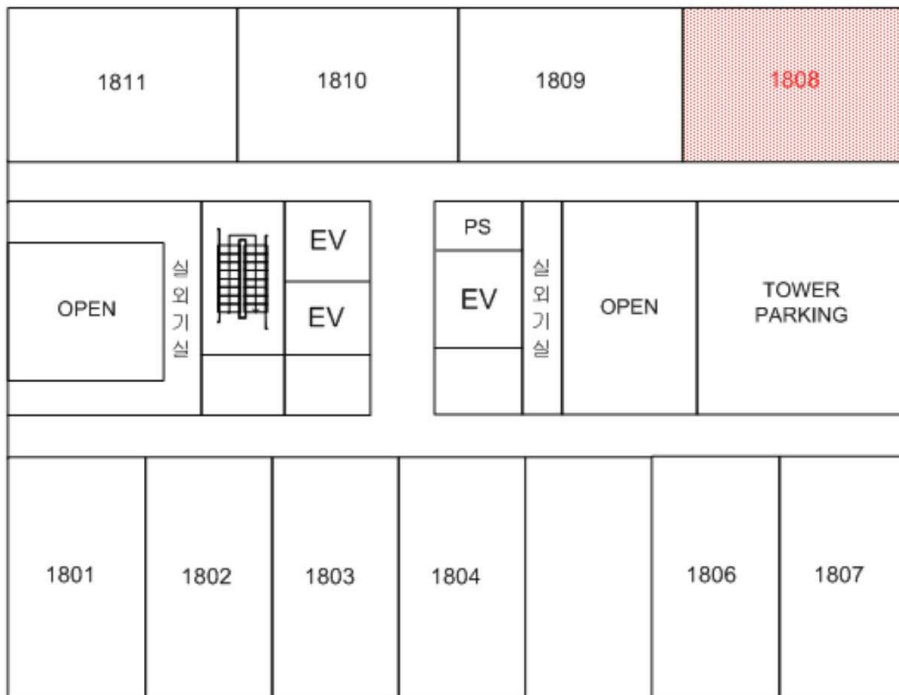


건물개황도

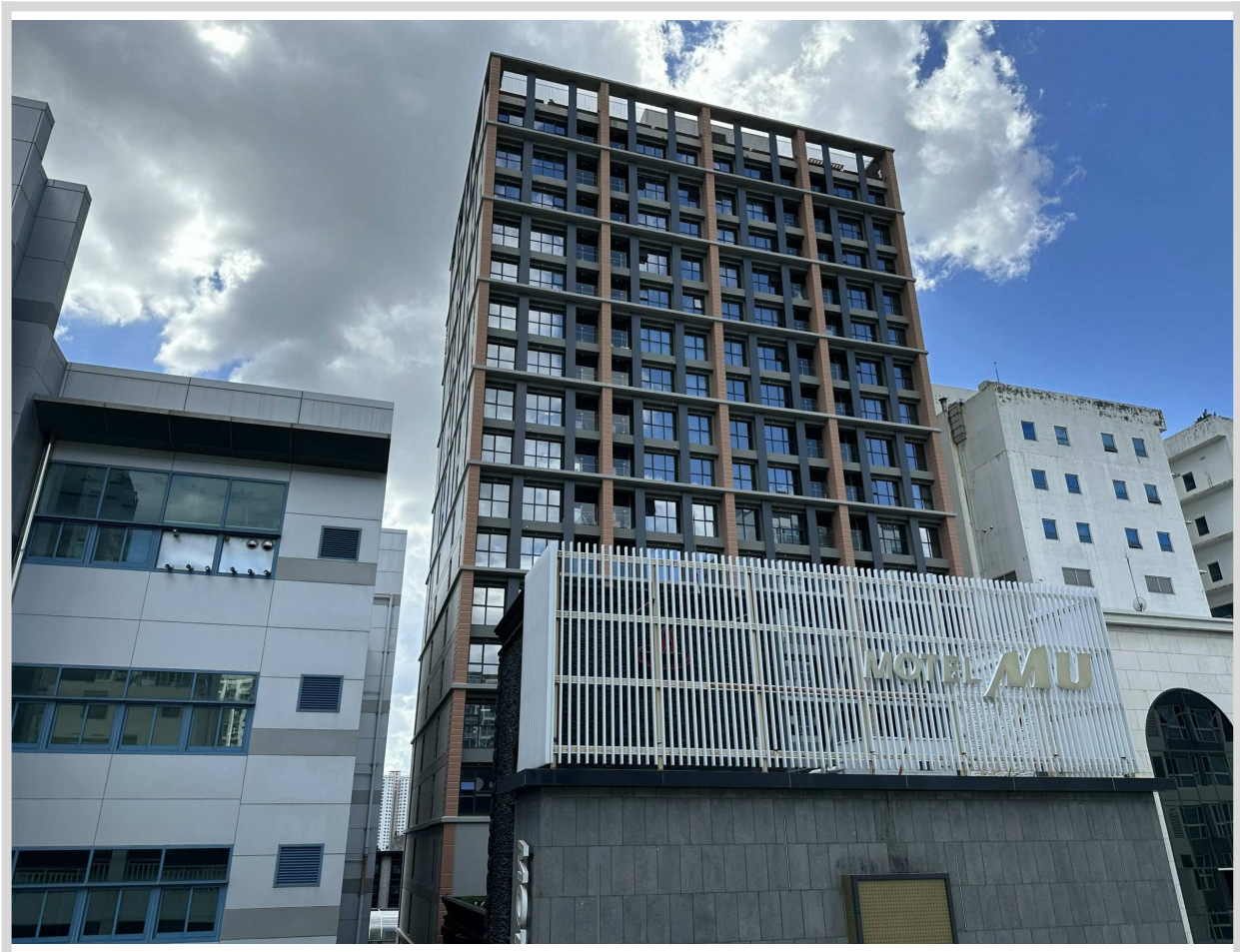
(NONE SCALE)

아덴펜트하우스 18층 호별배치도

본건
(18층 1808호)



사 진 용 지

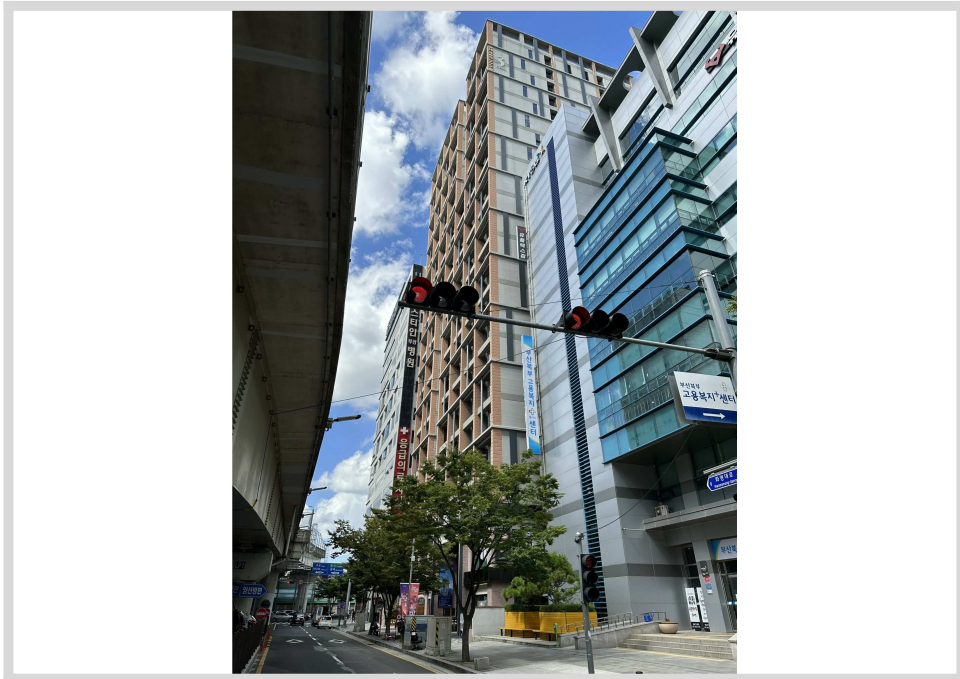


본건 전경

사 진 용 지



본건 전경(현관 입구)



본건 및 부근 전경