감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　주식회사 세웅주택 소유물건(2024타경61553)

의 뢰 인 :　부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정서번호 :　오상호 0062-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118　　FAX. 051-502-7118

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

오 상 호 (인)

감정평가액	**일억팔천팔백만원정(₩188,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매12계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 세웅주택 (2024타경61553)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.05	2024.09.05 ~2024.09.05	2024.09.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	188,000,000
	합 계					₩188,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 평가개요

본건은 부산광역시 부산진구 연지동 소재 '부산시민공원' 북측 인근에 위치하는 연지센트럴 파크 10층 1001호에 대한 부산지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 평가방법

본건은 공동주택의 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동류형·유사형 공동주택의 정상적인 가격 수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3. 감정평가 기준시점 및 기준가치

(1)기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.09.05. 을 기준시점으로 정하였음.

(2)기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

4. 평가조건 및 유의사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능한바, 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바랍니다.

Ⅱ.거례사례비교법에 의한 시산가격 산출

1.감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	부산광역시 부산진구 연지동 41-7번지외				
건물명, 층, 호수	연지센트럴파크 10층 1001호				
용도	공동주택		신축일	2018.01.18.	
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	전유부분+공유부분(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	44.4589	24.59	69.0489	10.847	64.38

3. 거래사례 및 본건가격결정

1)인근거래사례 : ⓐ 연지동 41-5 연지동백리명가에덴 제○층 제○호
(전용 50.54㎡) ₩210,000,000원(약@4,155,000원/㎡)
[거래시점 2024.08]
ⓑ 연지동 41-5 연지동백리명가에덴 제○층 제○호
(전용 70.02㎡) ₩270,000,000원(약@3,854,000원/㎡)
[거래시점 2024.01]
ⓒ 연지동 41-4 연지에코팰리스 제○층 제○호
(전용 70.144㎡) ₩350,000,000원(약@4,989,000원/㎡)
[거래시점 2024.07]
ⓓ 연지동 42-4 연지우성스마트시티뷰 제○층 제○호
(전용 84.739㎡) ₩360,000,000원(약@4,248,000원/㎡)
[거래시점 2024.07]
ⓔ 연지동 41-7외 연지센트럴파크 제○층 제○호
(전용 48.9077㎡) ₩195,000,000원(약@3,987,000원/㎡)
[거래시점 2020.12]

2) 사례선정 : 본건과 유사한 구분건물의 거래사례로서 면적, 위치 등 본건과 물적유사성이 높고, 가격형성요인이 비교가능한 인근거래사례(ⓐ)를 비교사례로 선정함.

3) 사정보정 : 거래사례는 정상적인 사례로 판단됨. (1.00)

4) 시점수정 : 본건은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "부산광역시 부산진구 아파트매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.
①거래시점 : 2024.08.24, 2024년07월 지수를 적용 함
②기준시점 : 2024.09.05, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2024년07월 지수를 적용함
2024.08.24 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 83.4
2024.09.05 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 83.4
시점수정치 : 83.4/83.4≒1.00000

5) 개별요인 비교치 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	구분 세부항목	비 교 치	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 인접하여 소재하고 있어 대중 교육시설 등의 배치, 교통시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의접근성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍광,경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.02	본건과 사례는 인접하여 소재하는 부동산 으로 시공업체, 구조, 마감, 신축 연도 등 제반단지 내부 요인은 본건이 다소 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별적요인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 층(10층: 12층) 면적, 향 등을 종합적으로 감안할때 제반 개별적요인은 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인은 대등함.
비교체계	1.00 X 1.02 X 1.00 X 1.00	1.02	

6) 기타요인비교
-대등함(1.00)

4. 거래사례비교법에 의한 시산가격

사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	기타요인	면적비교(㎡)	결정가격(원)
210,000,000	1.00	1.00000	1.02	1.00	44.4589/50.54	188,000,000

※본건 공동주택의 가격은 ₩188,000,000원으로 가격결정하였음.
※본건 시산가격은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림 하였습니다.

Ⅲ. 참고가격 자료

1.인근유사부동산의 가격수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

인근 주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면, 본건이 속한 연지센트럴파크 해당 평형의 시세수준은 위치, 층, 향 등에 따라 ₩180,000,000원~ 200,000,000원 정도로 형성되는 것으로 조사됨.

2.인근 평가전례

1) 연지동 41-7외 연지센트럴파크 5층 503호(전용 48.9077㎡) ₩204,000,000원 (약@4,171,000원/㎡)[2021.04 경매평가]
2) 연지동 42-4 연지우성스마트시티뷰 7층 706호(전용 73.27㎡) ₩300,000,000원 (약@4,094,000원/㎡)[2022.12 경매평가]
3) 연지동 41-4 연지에코팰리스 2층 202호(전용 54.77㎡) ₩230,000,000원 (약@4,199,000원/㎡)[2023.04 경매평가]
4) 연지동 41-4 연지에코팰리스 25층 2506호(전용 45.48㎡) ₩177,000,000원 (약@3,891,000원/㎡)[2023.08 담보평가]
5) 연지동 41-7 스윗팰리스 12층 1204호(전용 49.95㎡) ₩172,000,000원 (약@3,443,000원/㎡)[2023.07 경매평가]
6) 연지동 42-12 연지아담채 6층 601호(전용 36.39㎡) ₩154,000,000원 (약@4,231,000원/㎡)[2023.07 경매평가]

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1.감정평가액 : ₩188,000,000원

2.결정의견

상기 참고가격 자료[거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격이 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 부산진구 연지동 연지센트럴파크	41-7 41-28 41-29	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 12층				
				지하1층	182.4			
				1층	107.04			
				2층	222.55			
				3층	172.03			
				4층	172.03			
				5층	172.03			
				6층	172.03			
				7층	172.03			
				8층	172.03			
				9층	172.03			
				10층	172.03			
				11층	172.04			
				12층	108.96			
1.	부산광역시 부산진구 연지동	41-7	대		81			
2.	동 소	41-28	대		107.8			
3.	동 소	41-29	대		152			
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 성지로 8번길 30			(내) 철근콘크리트조 10층1001호	44.4589	44.4589	188,000,000	비준가격
				1,2,3 소유권	10.847	10.847		

				대지권	340.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	75,200,000	
						건 물 :	112,800,000	
	합 계						₩188,000,000.-	
			이	하	여	백		

오상호감정평가사사무소

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 부산진구 연지동 소재 '부산시민공원' 북측 인근에 위치하는 연지센트럴파크 10층 1001호로서, 부근은 공동주택(아파트, 다세대주택) 및 단독주택, 소규모점포 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리지붕 지하1층 지상12층 건내 10층 1001호로서
외벽: 화강석 붙임 및 몰탈위페인칭 마감,
내벽: 벽지 및 타일 마감,
창호: 샷시이중창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급.배수설비, 화재경보 및 탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 무인경비시스템, 스프링클러, 주차타워설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 세장형의 토지로서, 지세는 인접지와 대체로 등고평탄하며, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 약8미터 내외 폭의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3): 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 110m)〈건축법〉기준,가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 155m)〈건축법〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉

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

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대차관계: 미상임.

2)기 타: 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 41-7 연지센트럴파크 10층 1001호



위 치 도

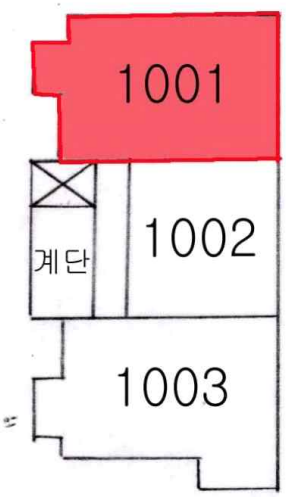
소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 41-7 연지센트럴파크 10층 1001호



내 부 구 조 도

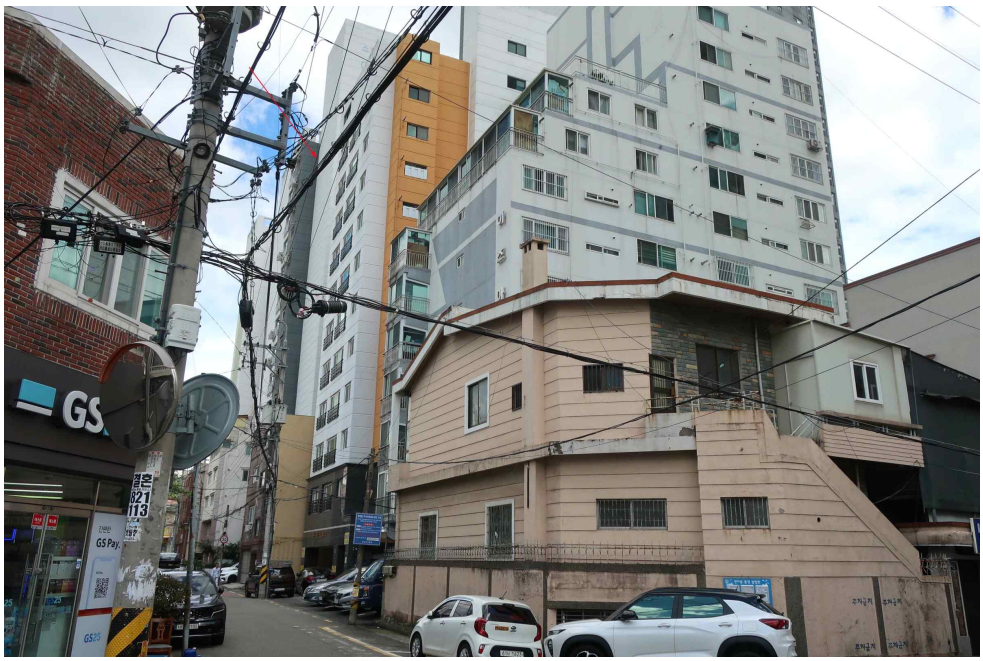
소 재 지	부산광역시 부산진구 연지동 41-7 연지센트럴파크 10층 1001호

연지센트럴파크 10층 호별배치도(None Scale)



본건 10층 1001호

사 진 용 지

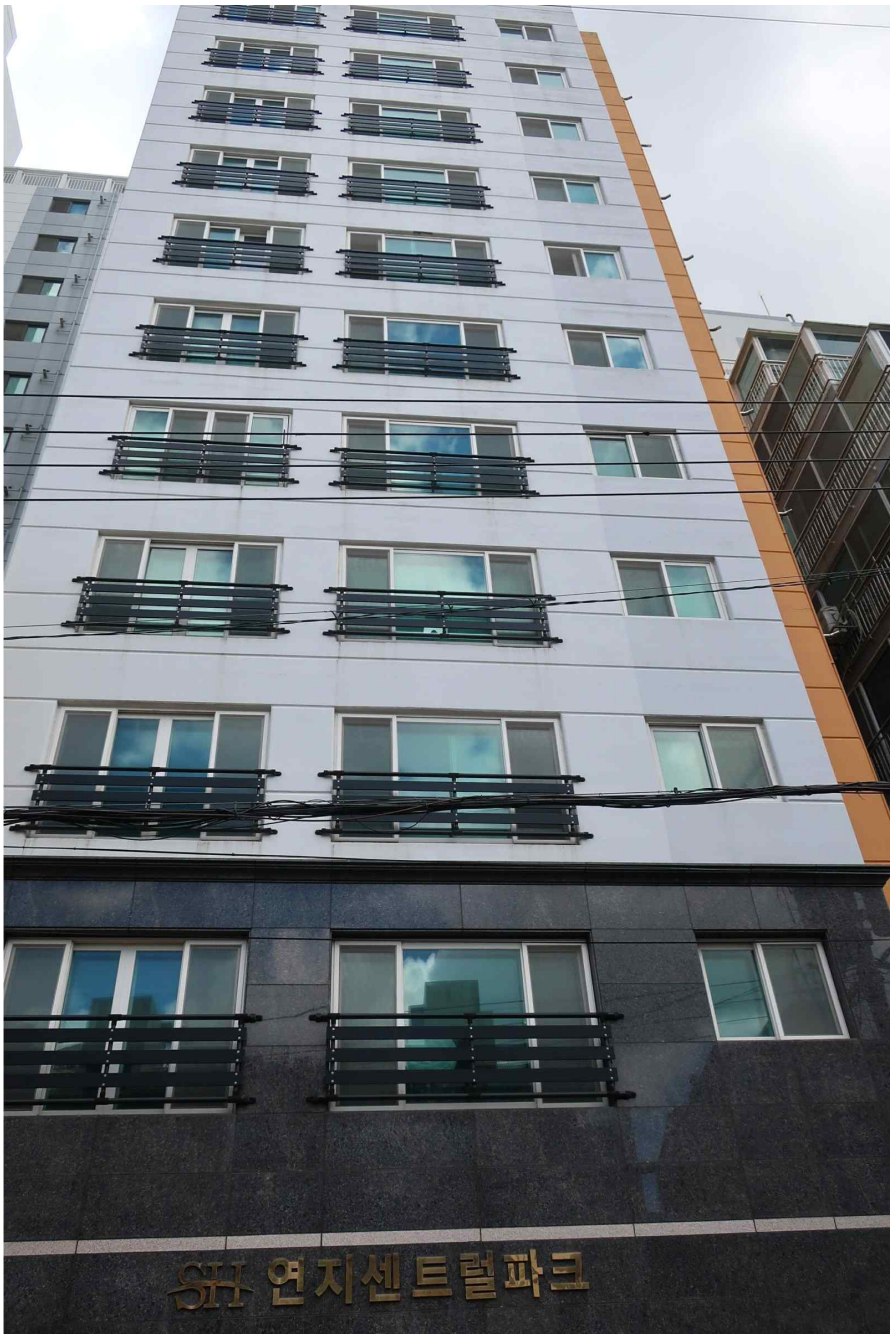


본건 및 주변 전경(1)



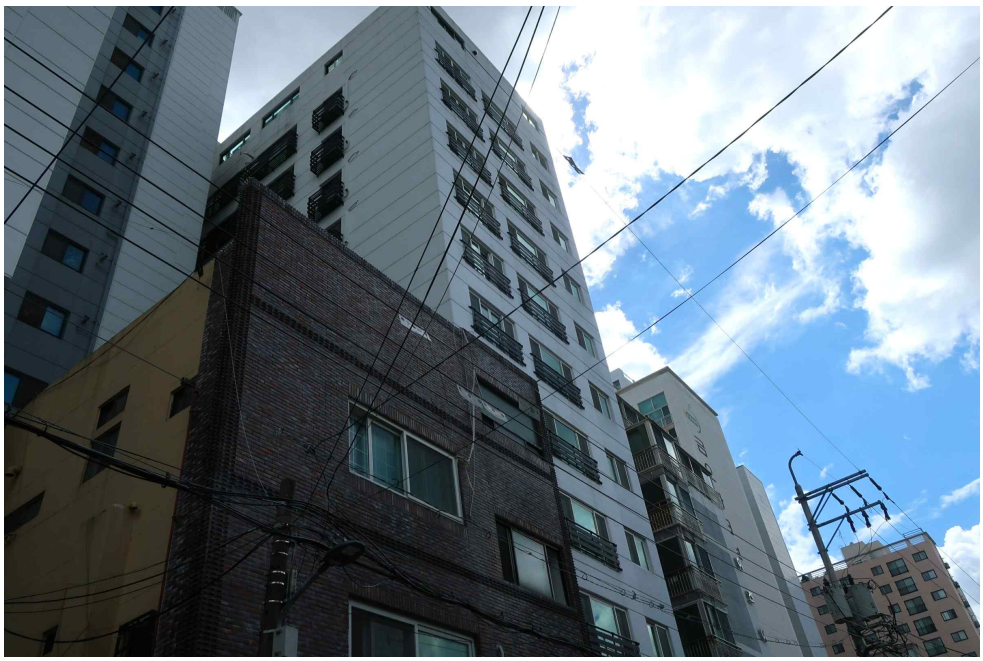
본건 및 주변 전경(2)

사 진 용 지



본건 전경(1)

사 진 용 지

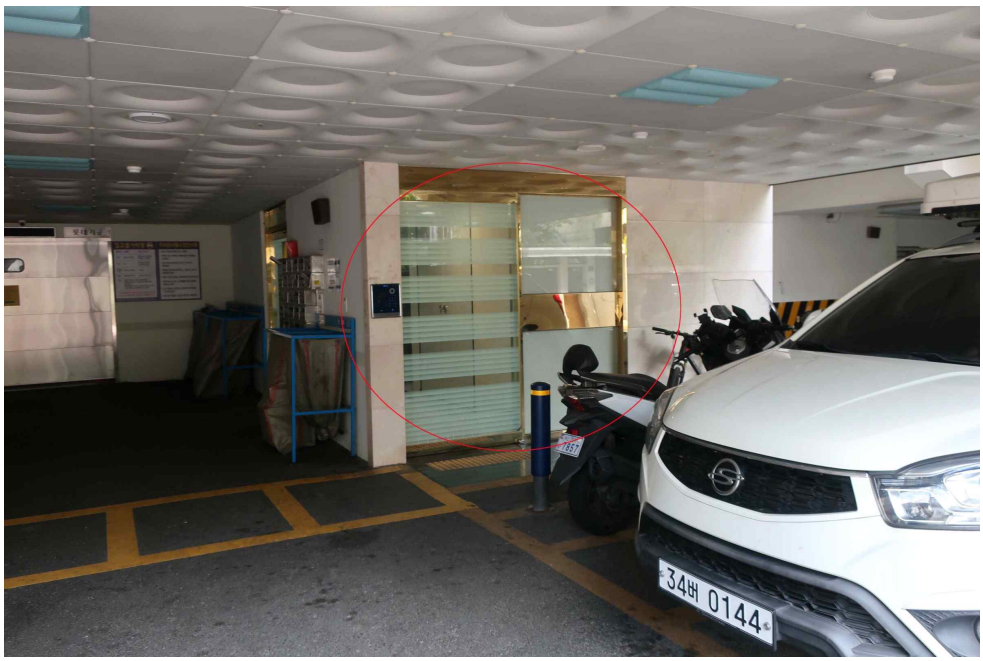


본건 전경(2)

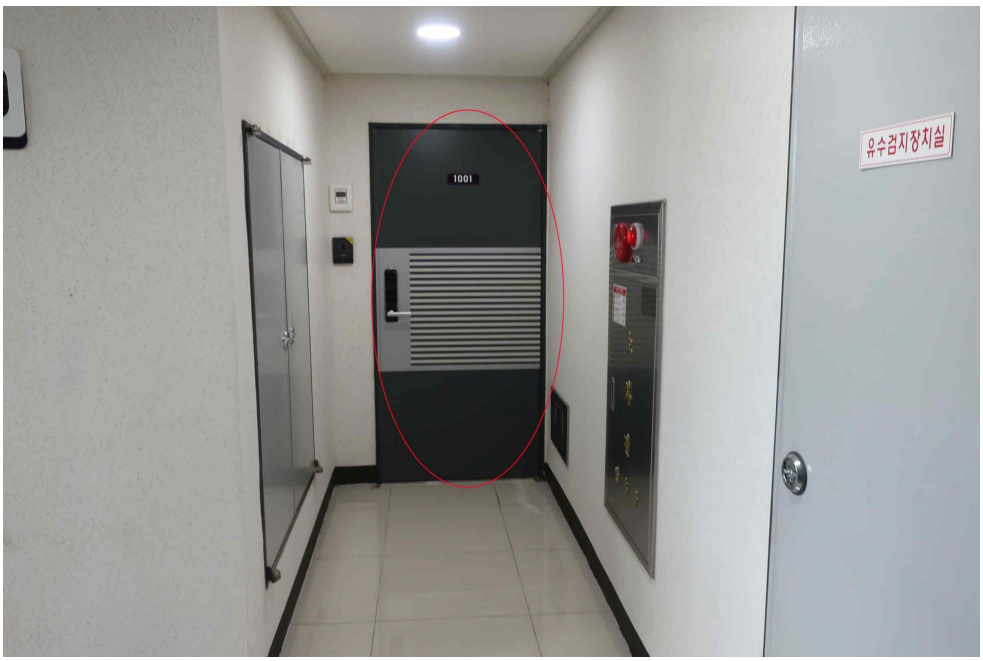


본건 주차타워 전경

사 진 용 지



본건 출입구 전경



본건 복도 전경