감 정 평 가 서

감정의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박장배
건 명	김정희 소유물건 (2016타경4551)
평가서번호	(통일E160616-3003호)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

No. 접1수 2016. 06. 30 (주)통일감정평가법인 부산지사

(주)통일감정평가법인 부산지사

지사장 정 희 성 (인)

우)48741 부산광역시 동구 조방로14, 804호(범일동,통일타워)
TEL.(051)867-4060 FAX.(051)867-4070

E160616-3003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 병 환 김병환 (인)

(주)통일감정평가법인
법인대표 정 희 성 (인)

감정평가액	一金오억구천일백만원整 (₩591,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박장배	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매4계	
소유자 (대상업체명)	김정희 (2016타경4551)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2016.06.24	2016.06.24~2016.06.24	2016.06.28

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호		1개호	-	591,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩591,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 수영구 남천동에 소재한 비치아파트 315동 11층 1102호로서, 부산지방법원 동부지원 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정 평가하였음.

3. 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2016년 06월 24일부터 2016년 06월 24일까지 1일간임.

나. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2016년 06월 24일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서, 관련 법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지지분은 불가분의 관계이고, 일반적인 거래관행도 건물의 전유부분과 토지지분이 일체로 거래되는 부동산이나, 귀 법원의 요청에 의거 건물가격과 토지지분의 가격을 배분하여 감정평가명세표상에 별도 부기하였음.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문부재로 내부확인 불가하여 인근 유사 물건 및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 수영구 남천동 148-4번지 외				
건 물 명 층,호수	비치아파트 315동 11층 1102호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	비고
가	115.6	24.74	140.34	71.40	-
용 도	아파트	사용 승인일자	1981년 09월 02일		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 등과 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

> 감정평가업자는 『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 적용하여야 한다.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(㎡)	거래가액	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	남천동 148-4 외	비치아파트 305동	12/0000	115.6	5,104,000	590,000,000	감정평가정보체계	2016.01.20 / 1981.09.02
#2	남천동 148-4 외	비치아파트 312동	10/0000	115.6	5,407,000	625,000,000	감정평가정보체계	2016.01.23 / 1981.09.02

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 비교 가능할 것으로 판단되는 거래사례(#1)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

상기 비교사례는 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요치 않음. **(1.00)**

4. 시점수정

한국감정원에서 조사,발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	사례시점 매매가격지수 (2016.01)	기준시점 매매가격지수 (2016.05)	시점수정치
매매가격 지수	102.8	103.0	103.0/102.8 ≒ 1.00195

※기준시점 매매가격지수는 최종 발표된 지수를 적용하였음.

※시점이 15일을 포함하는 월요일 이전인 경우는 직전월 매매가격지수를 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	비교사례 대비 본건은 동일 건물내 위치하여 외부요인 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	비교사례 대비 본건은 동일 건물내 위치하여 건물요인 동일함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	비교사례 대비 본건은 전반적인 개별적요인 대체로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누 계		1.00	1.00	1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고 사항

(1) 인근 유사 물건 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점
1	남천동 148-4 외	비치아파트 315동	7/000	115.6	4,516,000	522,000,000	일반거래	2015.04.30
의견	본건은 평가사례 대비 전반적인 제요인에서 대체로 유사하나, 기준시점 이후 유사 물건 시세수준이 상승된 상태임.							
2	남천동 148-4 외	비치아파트 311동	5/000	148	4,920,000	728,000,000	경매	2014.05.16
의견	본건은 평가사례 대비 전반적인 제요인에서 대체로 유사하나, 기준시점 이후 유사 물건 시세수준이 상승된 상태임.							

(2) 인근지역 유사 물건 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(원)	비 고
본건 인근	-	유사형 아파트	590,000,000 ~ 610,000,0000 내외수준	동일 면적
인근지역의 가격수준에 관한의견				
-				

7. 비준가액 (전유면적 기준)

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원) / 적용가액(원)
가	590,000,000	1.000	1.00195	1.00	115.6/115.6	591,150,500 / 591,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩591,000,000.-

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	비 고
가	115.6	591,000,000	약 5,112,000	--

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 수영구 남천동 [도로명 주소] 부산광역시 수영구 광안해변로 100	148-4, 148-9, 148-88 비치 아파트 315동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
1.	부산광역시 수영구 남천동	148-4	대		138,601			
2.	동 소	148-9	대		15,853			
3.	동 소	148-88	대		395			
				(내) 철근 콘크리트구조 11층 1102호	115.60	115.6	591,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함 140.34㎡)
				1. 소유권 대지권	680 / 1,386,010	71.4		
				2. 소유권 대지권	21 / 158,530			
				3. 소유권	13			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				대지권	3,950			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	141,840,000	
						건 물 :	449,160,000	
	합 계						₩591,000,000.-	
			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 수영구 남천동 소재 '광남초등학교' 남동측 인근에 위치하는 비치아파트 315동 11층 1102호로서, 부근은 대단위 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통편은 인근에 시내버스정류장 및 지하철(남천동)역이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층건 315동 내 11층 1102호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽 : 벽지마감 등,
창호 : 알루미늄샷시 및 목재창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 화재경보기 및 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비, 중앙집중식 난방시설 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

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)

3필지 일단의 부정형의 토지로서, 인접지와 등고평탄하며 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

단지내 가로망 확보상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 없 음.
기 타 : 없 음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 남천동 148-4번지 비치아파트 315동 11층 1102호

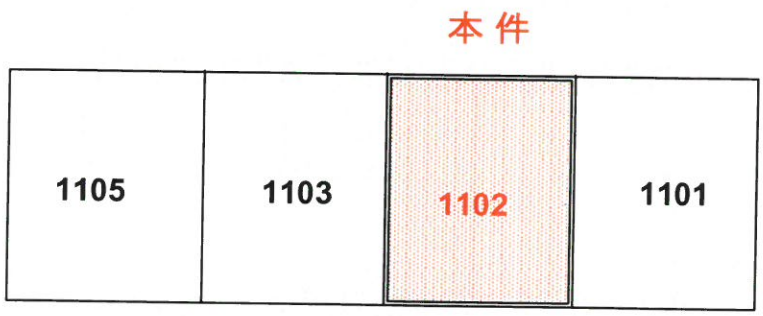


(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

건물이용상태 및 임대상황

NoneScale

[315동 11층 호별배치도]



임 대 상 황 표

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미 상.		
합 계				

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

사 진 용 지



원



근경

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

청 구 서

감정평가서번호 : 통일E160616-3003호

부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박장배 귀하

일금 팔십팔만일천일백원정 (₩881,100.-)

2016. 06. 16자 귀 제『 2016타경4551 』호로 의뢰하신 『 김정희 소유물건 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	621,520	
(나) 실비	여 비	171,600	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	3,400	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	180,000	
합 계(가 + 나)		**₩801,000**	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩80,100	
총 계		**₩881,100**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩881,100**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(E160616-3003)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 부산은행 113-2006-6808-07 (주)통일감정평가법인 부산지사

2016년 06월 22일

㈜통일감정평가법인 부산지사

우)48741 부산광역시 동구 조방로14, 804호(범일동,동일타워)
TEL.(051)867-4060 FAX.(051)867-4070

(주)통일감정평가법인 TONG IL APPRAISAL CO., LTD

(주)통일감정평가법인

㈜통일감정평가법인

우)48741 부산광역시 동구 조방로14, 804호(범일동,동일타워) TEL.(051)867-4060 FAX.(051)867-4070

문서번호: E160616-3003

시행일자: 2016. 06. 29

수 신: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박장배

참 조: 경매4계

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2016. 06. 16.자 귀 제 『2016타경4551』 호로 의뢰하신 『김정희 소유물건』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

㈜통일감정평가법인 부산지사