감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박희석 외 1명 소유물건(2022타경108157)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정유나
감정평가서번호:		P230103-3001

발송 No. 2023.01.12 공공감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

공공감정평가사사무소

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지

건 명 : 부산광역시 남구 용호동 944번지
소재 부동산

본 건 전 경



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 태 학 (인)

감정평가액	구억사백만원정(₩904,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정유나	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박희석 외 1명 (2022타경108157)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.01.06	2023.01.06	2023.01.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	904,000,000 여
	합 계					₩904,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	**부산광역시 남구 용호동 944번지**		
건 물 명 동, 층, 호수	오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동 제25층 제2503호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	**물건종류**	구분건물
용 도	아파트	**사용승인일자**	2008년 10월 31일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제107동 제25층 제2503호	149.5497	904,000,000	@6,045,000	-
합 계			**₩904,000,000.-**	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	-	아파트	@6,000,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.				

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 "오륙도초등학교" 동측 인근에 위치하는 오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동 제25층 제2503호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

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

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 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 01월 06일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 01월 06일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 01월 06일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건을 확인하였음.

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 이해관계인 폐문부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 남구 용호동 944번지				
건 물 명 동, 층, 호수		오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동 제25층 제2503호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	소유권대지권 (㎡)	전용률
가	제25층 제2503호	149.5497	47.8527	197.4024	66.8142	약 75.8%

용 도	아파트	사용승인일자	2008년 10월 31일

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

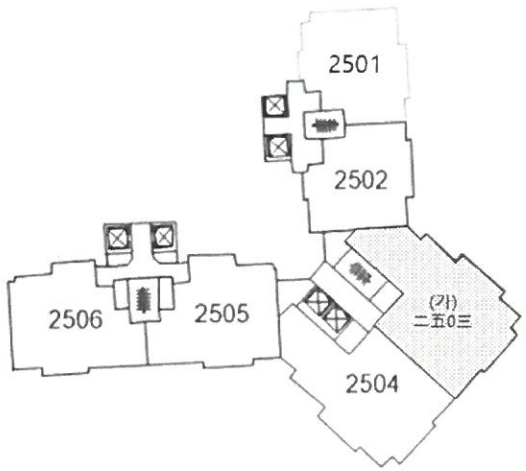
기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 "오륙도초등학교" 동측 인근에 소재하며, 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트단지, 단지내 상가, 학교, 이기대공원, 임야 등으로 형성되어 있어 위치 및 제반주위환경 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건은 단지 진출입로 및 단지내 가로망 정비되어있음.
전 철 역 과 의 거 리	-
버스정류장과 의 거 리	본건 인근에 도보로 약 3~7분 내외의 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(저촉), 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)(오륙도초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-06)(오륙도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-07-05)(오륙도초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-07-06) (오륙도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역 (3구역 /문의: 남구청 문화체육과, 051-607-4064)<문화재보호법>
공부와의 차이 그 밖의 사항	-

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 37층건 내 제25층 제2503호로서, (사용승인 : 2008.10.31) 외벽 : 화강석 및 인조석붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임 등, 창호 : 샷시창호 구조임.						
이 용 상 황	아파트로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	위생 설비	승강기 설비	소화 설비	화재탐지 설비	무인공동 현관기
	○	○	○	○	○	○	○
주 차 여 건	본건 지상 및 지하에 주차장이 소재함.						
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	해당사항 없음.						

배 치 도	사 진
	

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 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.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 / 신축년도
#1	용호동 944	오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동	16/1606	123.307	55.0898	805,000,000 (@6,528,420)	2022.04.07 / 2008.10.31
#2	용호동 944	오륙도 에스케이뷰 아파트 제105동	27/2703	149.5497	66.8142	865,000,000 (@5,784,030)	2022.08.01 / 2008.10.31
#3	**용호동 944**	**오륙도 에스케이뷰 아파트 제105동**	**27/2704**	**149.5497**	**66.8142**	**800,000,000 (@5,349,392)**	**2022.11.10 / 2008.10.31**

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계 및 국토교통부 실거래가 공개시스템

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 **【거래사례 #3】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

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

【월별 부산광역시 중부산권 남구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.5	102.6	102.6	102.6	102.6	102.5	102.4	102.1	101.0	**99.7**	**98.0**	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	98.0 (2022.11)	99.7 (2022.10)	98 / 99.7 ≒ **0.98295**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 단지로서 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	1.15	대상은 사례대비 위치별 효용 등(동별)에서 우세함.
	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	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누 계		1.150		

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	800,000,000 (@5,349,392)	1.00	0.98295	1.150	149.5497 149.5497	904,314,000	**904,000,000** (@6,045,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	용호동 944	오륙도 에스케이뷰 아파트 제110동	12/1203	171.67	76.70	시가참고	1,160,000,000 (@6,757,150)	2022.07.04 / 2008.10.31
#2	용호동 944	오륙도 에스케이뷰 아파트 제106동	22/2204	149.55	66.81	경매	915,000,000 (@6,118,355)	2022.12.14 / 2008.10.31
#3	용호동 944	오륙도 에스케이뷰 아파트 제102동	19/1903	174.10	77.78	경매	1,092,000,000 (@6,272,257)	2022.11.11 / 2008.10.31
#4	용호동 944	오륙도 에스케이뷰 아파트 제108동	23/2304	174.11	77.79	경매	1,250,000,000 (@7,179,369)	2022.08.09 / 2008.10.31

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	-	아파트	@6,000,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.				

(3) 경매통계자료

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
부산광역시 남구	아파트	1년간	83.25	26
		6개월간	81.99	13

▶ 자료출처 : 태인경매정보

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제107동 제25층 제2503호	149.5497	904,000,000	@6,045,000	-
합 계			₩904,000,000.-	-	-

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.

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 남구 용호동	944	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 37층				
	오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동			1층 2층~18층 19층~28층 29층~36층 37층	977.1426 각 959.2226 각 867.2475 각 723.3822 625.4545			
	[도로명주소] 부산광역시 남구 오륙도로 85							
1	부산광역시 남구 용호동	944	대		170,512.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제25층 제2503호	149.5497	149.5497	904,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 197.4024㎡)
				1.소유권대지권	66.8142 -------- 170,512.4	66.8142		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 271,200,000 632,800,000	
	합 계						₩904,000,000.-	
				이 하	여	백		

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

광 역 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 남구 용호동 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

상 세 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 남구 용호동 944번지 오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동 제25층 제2503호



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

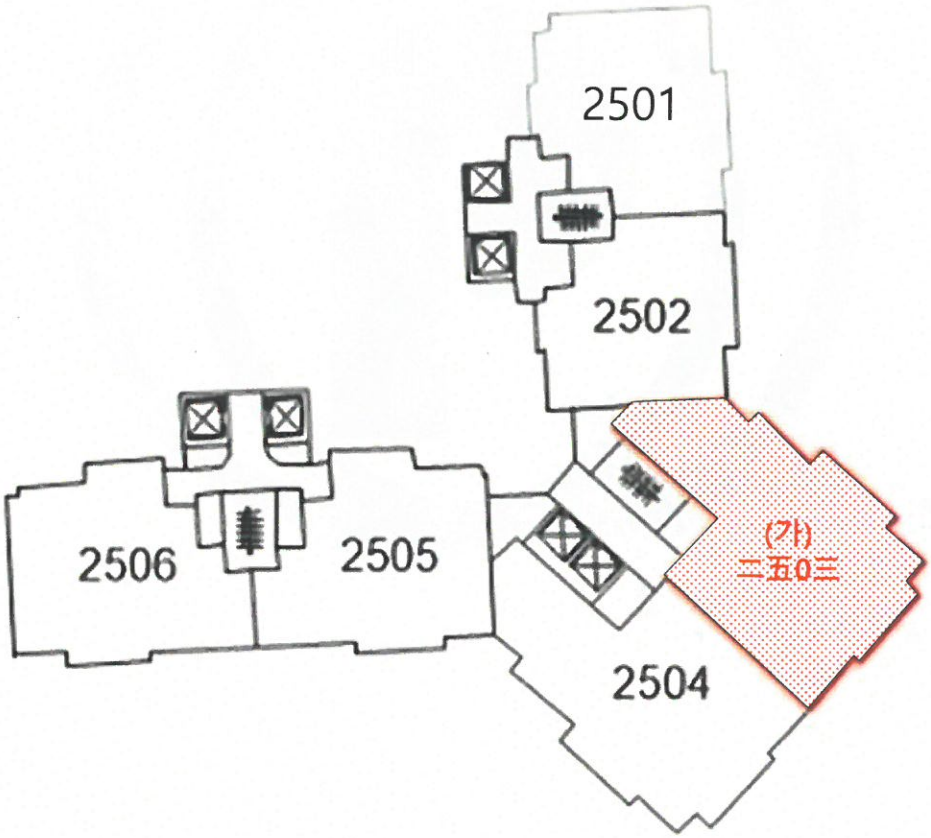
공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

호 별 배 치 도

건물이용상태

(None Scale)

[오륙도 에스케이뷰 아파트 제107동 제25층 호별배치도]



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

사 진 용 지

본건
전경



본건
출입구



사 진 용 지

본건
무인공동
현관기



본건
현관

