감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	최민석 소유물건(2023타경5187)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호:		명장078-2023



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.

명장감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 정 호 朴 正 鎬 (인)

감정평가액	사억팔천만원정(₩480,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최민석 (2023타경5187)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.11.30	2023.11.29 ~ 2023.11.30	2023.12.04

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	480,000,000 백
	합 계					₩480,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1	부산광역시 남구 대연동	1772	공동주택	철근콘크리트구조				
		1773-1	(아파트)	철근콘크리트지붕				
		1774-1		20층.				
		1779-1		1층	430.6895			
		1779-2		2층~14층	각 412.5539			
		위지상		15층~16층	각 305.1816			
				17층	301.0614			
	[도로명주소] 부산광역시 남구 진남로 159	대연동 에스 케이뷰 아파트 109동		18층~20층	각 161.6660			
	1. 부산광역시 남구 대연동	1772	대	제2종일반 주거지역	4,272.1			현황: 일단지
	2. "	1773-1	"	"	6,242.4			
	3. "	1774-1	"	"	6,378.2			
	4. "	1776-1	"	"	825.3			
	5. "	1776-9	"	"	588.9			
	6. "	1779-1	"	"	914			
	7. "	1779-2	"	"	913.1			
				(내) 철근콘크리트구조 9층 902호.	127.6514	127.6514	480,000,000	비준가격 (통칭: 47 평형)
				1.2.3.4.5 소유권	51.7557	56.9211		
				대지권	18,306.9			
				6. 소유권	2.584			
				대지권	914			

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
				7. 소유권	2.5814			
				--------	--------			
				대지권	913.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	192,000,000	
						건 물 :	288,000,000	
	합 계						**₩480,000,000.-**	
			이	하	여	백		

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 남구 대연동 소재 '부산중앙고등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)인 대연동에스케이뷰아파트 109동 9층 902호(통칭: 47평형, 남향)로서 9개동, 총 421세대로 구성되어 있으며 **"부산지방법원 동부지원에서 의뢰된 경매목적"**의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
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. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

평 가 의 견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 수차례 현장 방문하였으나, 시건장치로 인해 내부확인을 할 수 없어 부득이 동종 유형 구분건물의 일반적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2023년 11월 30일로 하였습니다.

나. 실지조사(2023년 11월 30일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

평 가 의 견

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 남구 대연동 1772번지 외 (부산광역시 남구 진남로 159)				
건물명 및 층•호수	대연동에스케이뷰아파트 109동 9층 902호				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	제2종일반주거지역	20,134	-	-0/ 20
	주구조	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트구조	아파트	2007.06.29		

설비현황	난방설비	냉방설비	위생•급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	통칭
		전유	공용	합계		
1	109동/ 9/ 902	127.6514	97.0112	224.6626	56.9211	47 평형
합 계		-	-	-	-	-

평 가 의 견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	평가 목적	기준시점 사용승인일	감정평가액(원) (전유면적 단가)
1	남구 대연동 1772외	대연동 에스케이뷰 아파트	105동 6/ 602	96.5559	아파트	경매	2023.05.10	413,000,000
							2007.06.29	(4,280,000)

2) 거래사례

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준) 사용승인일	거래가액(원) (전유면적 단가)	출처
1	남구 대연동 1772외	대연동 에스케이뷰 아파트	109동 10/ 100*	127.65	아파트	2023.08.07	460,000,000	국토교통부 실거래자료
						2007.06.29	(3,600,000)	

평 가 의 견

3) 인근지역 유사부동산의 **방매수준**

동, 층,/면적/용도	방매수준	조사처
109동, 고층/	500,000,000원 내외	인근 부동산 및 인근주민

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호1을 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 입니다.(1.00)

다. 시점수정

■ 본건 기호1/ 거래사례 기호1

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '부산광역시 **남구** 아파트 매매가격지수'를 기준으로 시점수정치를 산정합니다.

1) 시점수정치 산출

2023년 10월/
2023년 07월 = 92.6 / 93.0 ≒ 0.99570

※ 2023년 11월<기준시점>: 2023년 10월지수(92.6) 적용

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였습니다.(0.99570)

평 가 의 견

라. 가치형성요인비교

조 건	항 목	비교사례	본건	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	**동일한 단지내 같은동 아파트**로서 교육시설 및 공공시설 등과의 접근성 등에서 대등하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 및 조망, 경관 등 전반적인 외부요인은 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	**동일한 단지내 같은동 아파트**로서 건물의 구조, 부대설비 주차시설 등 내부요인은 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	거래사례는 10층이며, 본건은 9층으로서 층별효용성은 대등하며, 위치별 효용성도 대등하여 전반적인 호별요인은 대등합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	**1.05**	**※ 뒷면 별도기재**
개 별 요 인 비 교 치		1.00	**1.050**	-

※ 개별요인 비교요인 중 기타요인의 세부항목 및 비교내용

(1) 기타요인 세부항목

본건은 구분건물으로서 동유사형의 시세 및 호가, 최근 부동산의 경기추세, 평가사례

등을 참작하고, 장래의 동향 및 시장성, 방매수준 등을 종합적으로 고려할 시 기타요인을 별도로 보정하였습니다.

※현시세: 480,000,000원 이상~

(2) 기타요인 격차율(1.05)

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (전유면적 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (전유면적 단가)
1	3,600,000	1.00	0.99570	1.050	3,763,746

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	109동 9 / 902	127.6514	56.9211	3,763,746	480,447,446	480,000,000
합 계		-	-	-	-	480,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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

대상물건은 부산광역시 남구 대연동 소재 '부산중앙고등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)인 대연동에스케이뷰아파트 109동 9층 902호(통칭: 47평형, 남향)로서 9개동, 총 421세대로 구성되어 있으며, 주변은 아파트단지 및 근린상가, 후면지 주택 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 도보로 약 5분 정도 소요되여 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층 중 9층(신측/사용승인일자: 2007.06.29)
으로서
외벽: 몰탈위 수성페인팅 마감,
내벽: 벽지마감 등,
창호: 샷시창호,
내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였습니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중입나다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 가스에 의한 난방설비

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)

되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동하향의 경사지를 인접지와 등고 평탄하게 조성한 일단의 사다리형 토지로서 공동주택 건부지(아파트용지)로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

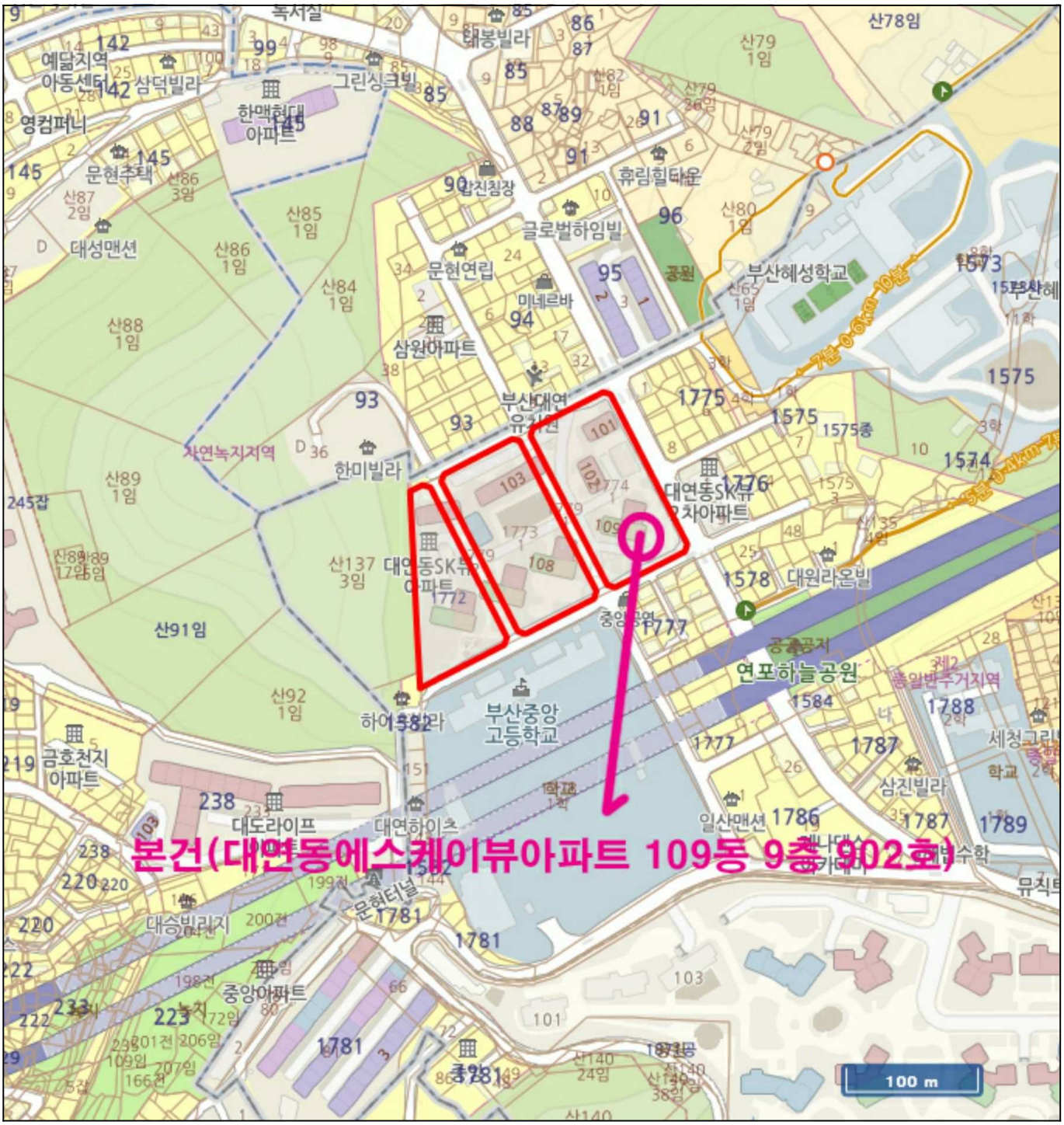
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 임대여부를 부득이 조사치 못하였으니 자세한 임대내역 및 내벽, 마감재 등은 경매진행시 확인하시기 바랍니다.

2)기 타: 없습니다.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 남구 대연동 1772 대연동에스케이뷰아파트 109동 9층 902호

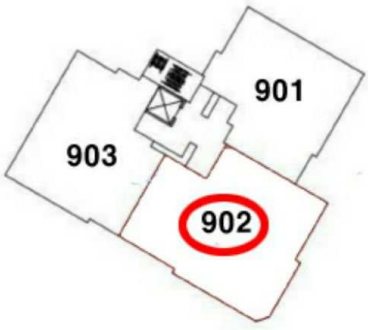


내 부 구 조 도



소 재 지	부산광역시 남구 대연동 1772 대연동에스케이뷰아파트 109동 9층 902호

None Scale(호별배치도)



본건(대연동에스케이뷰아파트 109동 9층 902호)


SK VIEW
109
SK VIEW
108

[--]



[--]



[1]


902

[ ]