

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우영수 소유물건(2024타경66626)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: 명장084-2024



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.

감정평가사
박정호

차 정 호

(인)

감정평가액	일십삼억삼천만원정 (₩1,330,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우영수 (2024타경66626)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.19 ~ 2024.12.20	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	근린생활시 설	2개호	근린생활시 설	2개호	-	1,330,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,330,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

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 동래구 온천동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 중앙대로 1325	1439-2	제1종 근린 생활시설, 제2종 근린 생활시설, 교육연구및 복지시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층.				
		1439-3			1층	866.1		
		1439-11			2층	880.81		
		1439-14			3층	905.06		
		이센타워			4층	797.5		
					5층~8층	각 765.19		
					9층	653.19		
					10층~11층	각 630.63		
					12층~13층	각 615.23		
					14층	565.86		
					15층	485.27		
					지하1층	972.1		
					지하2층	1,006.43		
					지하3층	1,043.88		
		지하4층			1,083.48			
1.	부산광역시 동래구 온천동	1439-2	대	준주거지역	222			현황: 일단지
2.	"	1439-3	"	"	889			
3.	"	1439-11	"	"	169			
4.	"	1439-14	"	"	39.9			
				(내) 철근콘크리트조 1층 105호.	24.8	24.8	290,000,000	비준가격 (통칭: 13.6 평형)
				1~4.소유권	401	4.01		
				----- 대지권	131,990			
							토지·건물 토 지 : 87,000,000 건 물 : 203,000,000	배분내역

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	<이하 동일하여 기재생략>	"	"	(내) 철근콘크리트조 1층 106호. 1~4. 소유권 ----- 대지권	94.94	94.94	1,040,000,000	비준가격 (통칭: 52.1 평형)
					15.36	15.36		
					1,319.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,000,000 728,000,000		
합 계							₩1,330,000,000.-	
		이	하	여	백			

평 가 의 견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 부산광역시 동래구 온천동 소재 '지하철1호선 동래역' 서측 인근 대로변에 위치하는 구분건물(상가)인 이센타워 1층 105호 및 106호(동향)로서 "부산지방법원에서 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 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 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. 본건 기호1(105호) 및 기호2(106호)는 현재 공실상태(상호:한식당 담소)로서 기호1 및 기호2 내부는 폐문상태이므로 추후 응찰시 급배수설비 등 설비의 작동여부 등을 확인하시기 바랍니다.

나. 기준시점 현재 본건 기호1 및 기호2(뒷면 내부 사진참조)일부가 경계벽이 없으나, 경계벽 일부가 일시적인 것으로 원상회복이 용이하며, 도면 등에 의해 각호의 위치와 면적을 특정할 수 있어 정상적으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 기호2(106호)는 "복도" 일부(뒷면 배치조 참조)를 점유하고 있으나, 과소한 비용으로 원상회복이 가능하여 본건의 사용, 수익, 처분에는 영향이 없을 것으로 사료됩니다.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 현장조사 완료일을 기준하여 2024년 12월 20일로 하였습니다.

나. 실지조사(2024년 12월 20일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였습니다.

평 가 의 견

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 동래구 온천동 1439-2외 (부산광역시 동래구 중앙대로 1325)							
건물명 및 층·호수	이센타워 1층 105호 및 106호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	준주거지역	1,319.9		-	-4/15		
	주구조		주용도			사용승인일		
	철근콘크리트구조		제1종근린생활시설			2005.06.07		
설비현황	냉난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	-	-

기호	동/ 층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	통칭
		전유	공용	합계		
1	1층/ 105호	24.80	20.22	45.02	4.01	13.6 평형
2	1층/ 106호	94.94	77.44	172.38	15.36	52.1 평형
합 계		-	-	-	-	-

평 가 의 견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
							사용승인일	(전유면적 단가)
1	온천동 1439-2외	이센타워	1층/ 107호	43.09	근린생활 시설	담보	2022.09.07	461,000,000
							2005.06.07	(10,699,000)
2	온천동 1439-2외	이센타워	1층/ 105호	24.80	“ <본 건>	“	2024.01.18	293,000,000
							2005.06.07	(11,815,000)
3	온천동 1439-2외	이센타워	1층/ 106호	94.94	“ <본 건>	“	2024.01.18	1,030,000,000
							2005.06.07	(10,860,000)

2) 거래사례

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
						사용승인일	(전유면적 단가)	
1	온천동 1439-2외	이센타워	1/ 101	99.48	근린 생활 시설	2024.05.12	2,500,000,000	국토교통부 실거래자료
						2005.06.07	(25,131,000)	
2	온천동 1439-2외	이센타워	1/105	24.80	근린 생활 시설	2024.01.03	300,000,000	“
						2005.06.07	(12,097,000) <본 건>	
3	온천동 1439-2외	이센타워	1/106	30.03	근린 생활 시설	2024.01.03	1,000,000,000	“
						2005.06.07	(10,533,000) <본 건>	

평 가 의 견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
본건/ 근린생활시설 (점포)	전유면적당: 11,000,000원/㎡ ~12,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산 인근 주민

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례1을 비교 사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례 입니다.(1.00)

다. 시점수정

■ 본건 기호1,2 / 거래사례 기호1

대상물건은 구분건물(상가)로서, 한국감정원이 매월 발표하는 '상업용부동산 임대 동향조사의 자본수익율 <부산-동래역>'를 기준으로 시점수정치를 산정합니다.

1)시점수정치

집합상가 / 분기	변동률(%)	비 고
2024.02분기	-0.36	
2024.03분기	-0.26	
2024.04분기	-0.26	2024.03분기 자료 적용
2024.05.12.~2024.12.20	누 계	0.99315

평 가 의 견

라. 가치형성요인비교<기호1, 1층 105호>

조 건	항 목	비교 사례	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	같은 건물내 같은 상가로서 상업, 업무시설 및 공공시설 등과의 접근성 및 편의성 등에서 대등하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 및 조망, 경관 등에서도 대등하여 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	같은 건물내 같은 상가로서 건물의 구조, 부대설비, 주차시설 등 내부요인이 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	0.47	거래사례는 01층 101호로서 전면 광대로쪽에 위치하나, 본건은 01층 105호로서 후면쪽에 위치하여 위치별효용성이 열세하여 전반적인 가격형성요인이 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	※ 뒷면 별도기재
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.470	-

평 가 의 견

라-1. 가치형성요인비교<기호2, 1층 106호>

조 건	항 목	비교 사례	본건	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	같은 건물내 같은 상가로서 상업, 업무시설 및 공공시설 등과의 접근성 및 편의성 등에서 대등 하고 대중교통사정 등 차량이용의 편리성 및 조망, 경관 등에서도 대등하여 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	같은 건물내 같은 상가로서 건물의 구조, 부대 설비, 주차시설 등 내부요인이 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	0.44	거래사례는 01층 101호로서 전면 광대로쪽에 위치하나, 본건은 01층 106호로서 후면안쪽에 위치하여 위치별효용성이 열세하여 전반적인 가격형성요인이 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	※ 뒷면 별도기재
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.440	-

평 가 의 견

※ 개별요인 비교요인 중 기타요인의 세부항목 및 비교내용

(1) 기타요인 세부항목

본건은 구분건물으로서 동유사형의 시세 및 호가, 최근 부동산의 경기추세 등을 참작하고
장래의 동향 및 시장성 등을 종합적으로 고려할 시 기타요인을 별도로 보정하지 않았습니다.

(2) 기타요인 격차율(1.00)

마. 산정단가의 결정

기호	비교사례단가 (전유면적 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (전유면적 단가)
1	25,131,000	1.00	0.99315	0.470	11,730,660
2	25,131,000	1.00	0.99315	0.440	10,981,895

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	동 층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	1층/ 105호	24.80	4.01	11,730,660	290,910,368	290,000,000
2	1층/ 106호	94.94	15.36	10,981,895	1,042,621,111	1,040,000,000
합 계						1,330,000,000

평 가 의 견

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 동래구 온천동 소재 ‘지하철1호선 동래역’ 서측 인근 대로변에 위치하는 구분건물(상가)인 이센타워 1층 105호 및 106호(동향)로서 주변은 지하철역 주변으로 음식점, 유흥주점 등 각종 근린생활시설, 업무시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 양호시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 지하철이 소재하여 도보로 약 5분 정도 소요되어 대중교통사정은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 중 지상1층 105호 및 106호 (사용승인/신축일자: 2005.06.07)으로서
외 벽 : 복합판넬마감 및 일부 석재패널 마감,
내 벽 : 내부 인테리어 마감
바 닥 : 타일 마감,
창 호 : 샷시창입니다.

(4) 이용상태

기호1,2 공히 현황은 현재 공실상태<근린생활시설, 상호명: 한식당 담소, 주방 등>입니다.

(5) 설비내역

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) | |

공동 위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄하게 조성한 4필 일단의 부정형 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 북측, 서측으로 로폭 약 50미터 및 약 12미터, 약 8미터의 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한구역<60미터>, 상대보호구역입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 이해관계인 부재 및 응답기피로 인하여 임대여부를 부득이 조사치 못하였 으니 자세한 임대내역은 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

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) | |

2)기타사항: (1)본건 기호1<105호> 및 기호2<106호>는 현재 공실상태<상호:한식당 담소>로서 기호1 및 기호2 내부는 폐문상태이므로 추후 응찰시 급배수설비 등 설비의 작동여부 등을 확인하시기 바랍니다.

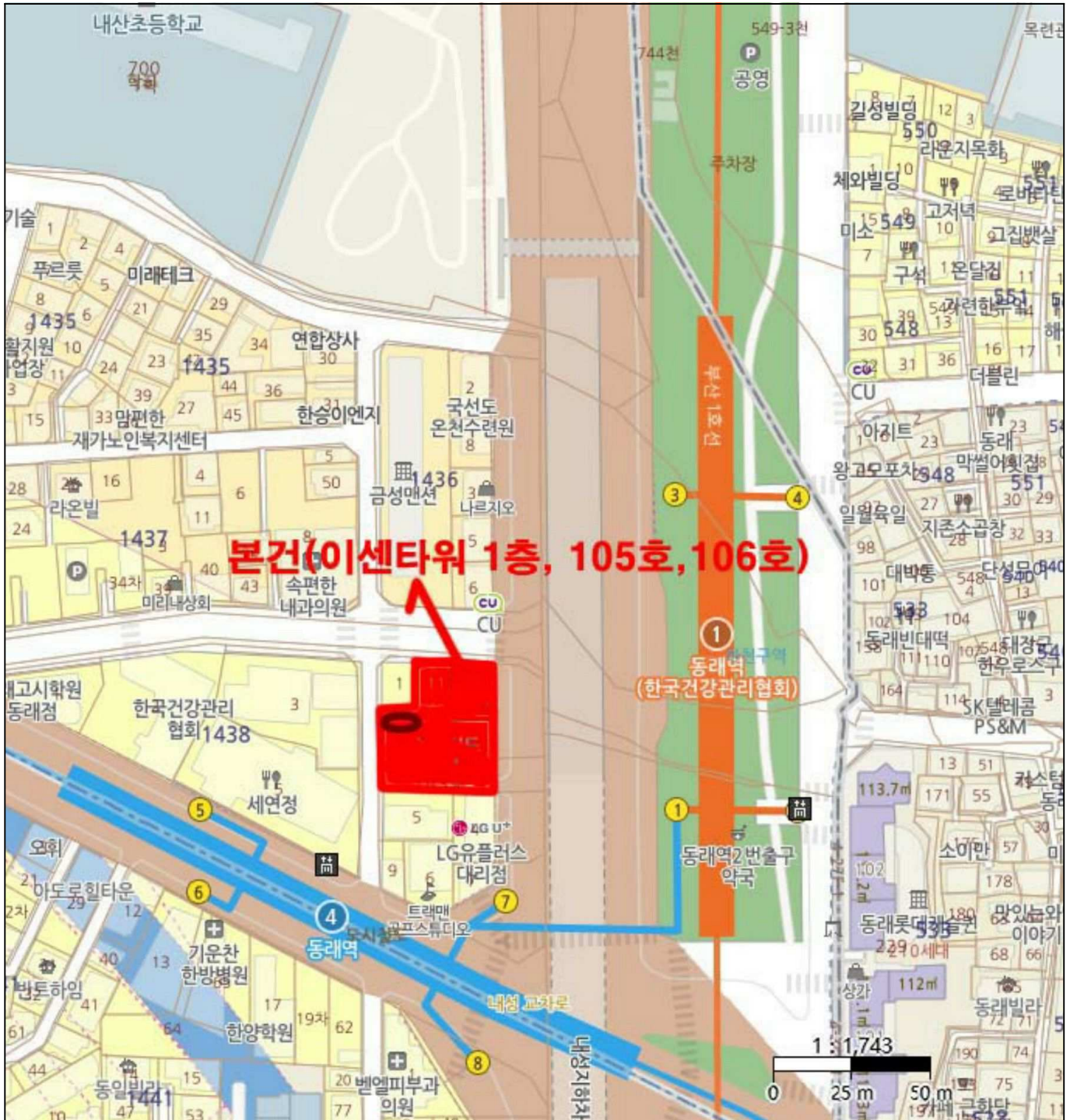
(2)기준기점 현재 본건 기호1 및 기호2<뒷면 내부 사진참조>일부가 경계벽이 없으나, 경계벽 일부가 일시적인 것으로 원상회복이 용이하며, 도면 등에 의해 각호의 위치와 면적을 특정할 수 있어 정상적으로 평가하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(3)본건 기호2<106호>는 "복도" 일부<뒷면 배치조 참조>를 점유하고 있으나, 과소한 비용로 원상회복이 가능하여 본건의 사용, 수익, 처분 등에는 영향이 없을 것으로 사료됩니다.

위치도



소재지 부산광역시 동래구 온천동 1439-2 이센타워 1층 105호의

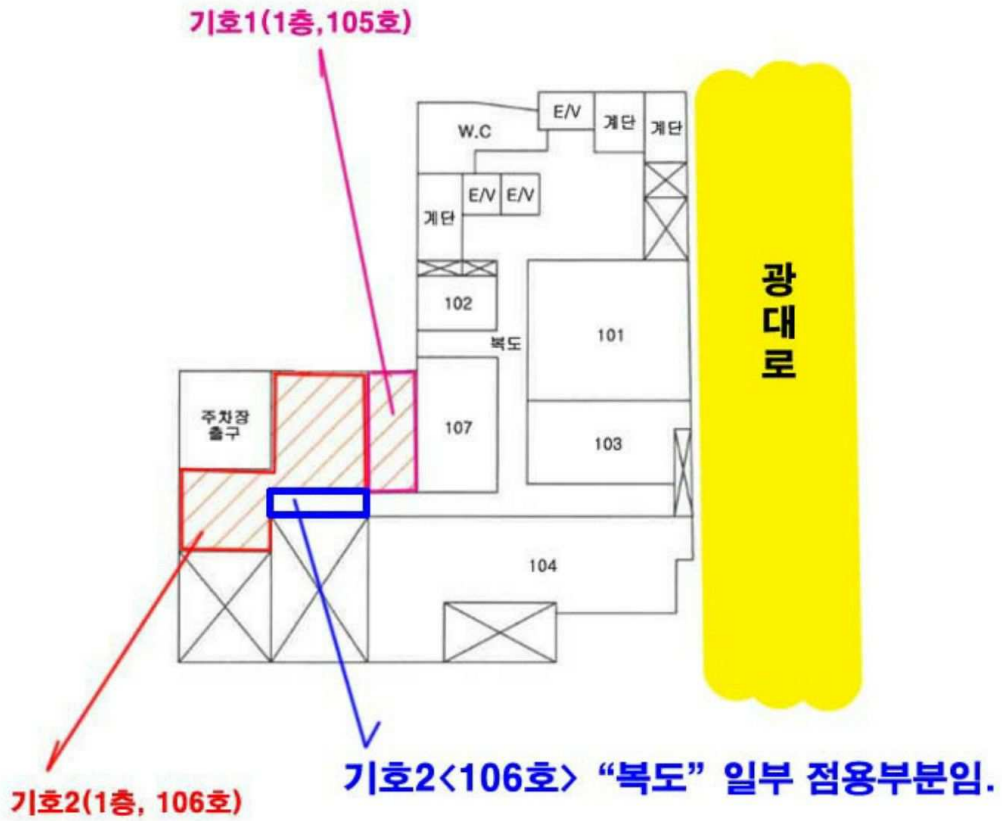


내부구조도



소재지 부산광역시 동래구 온천동 1439-2 이센타워 1층 105호외

None Scale(호별배치도)



본건(이센타워 1층 105호, 106호)



[--]



[--]



[--]



[--]



[1<105 > 2<106 >]



[1<105 > 2<106 >]---





[2<106 > 2]