

감정평가서

APPRAISAL REPORT

년	명	주식회사하안건설이엔씨 소유물건(2025타경21574)
의	탁	부산지방법원 사법보좌관 송지현(경매13계)
감정평가서번호		경일(부산울산)24-250310-301 호

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)
☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

황민선




(인)

(주)경일감정평가법인

부산울산지사장

송보현

(서명 또는 인)

감정평가액	이억칠천구백만원정(W279,000,000.-)				
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	부산지방법원 경매 13계		
소유자 (대상업체명)	주식회사하얀건설이엔씨 (2025타경21574)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.03.17	2025.03.14, 2025.03.17	2025.03.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-
		이	하	여	백
	합계				
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 "장서초등학교" 동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 업무시설, 제2종근린생활시설, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제6층 제604호로서, 부산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 17일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 03월 14일, 2025년 03월 17일 양일 간 입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소재지	부산광역시 금정구 구서동 86-12외 (부산광역시 금정구 수림로50번길 196-4 (구서동))				
명칭 동/층/호수	제6층 제604호				
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)
	대	일반상업	579.5	4,983.98	-1/14
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설, 제2종근린생활시설	2019.12.19	동수	세대/호
			1	-/48	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	-/6/604	80.13	80.13	24.8075	104.9375	22.1838	오피스텔
합계		80.13	80.13	24.8075	104.9375	22.1838	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	구서동 415-5	구서역 포르투나 0/0/000	75.6253	오피스텔	297,000,000	3,930,000	2022.06.02
							2022.04.22
B	구서동 415-16	스카이엘 0/00/0000	29.0174	업무시설 (오피스텔)	115,000,000	3,960,000	2022.08.18
							2019.12.23
C	구서동 413-43	구서백리명가에덴 0/00/0000	65.43	업무시설 (오피스텔)	225,000,000	3,440,000	2022.04.09
							2019.07.02

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산 (오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	107.08	2022.05
기준시점 당시 매매가격지수	96.83	2025.02
시점수정치	0.90428	96.83 / 107.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	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	대체로 유사합니다.
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	0.95	본건이 사례 대비 건물의 규모 및 노후도 등에서 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.979	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,930,000	1.000	0.90428	0.979	3,479,190	3,480,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	-/6/604	80.13	3,480,000	278,852,400	279,000,000
합 계		80.13	-	-	279,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
구분건물(오피스텔)	3,300,000~3,800,000원/㎡	부산광역시 금정구 구서동 본건 인근

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	구서동 86-12	0/0/000	71.87	업무시설 (오피스텔)	252,000,000	3,510,000	2025.03.10	법원 경매
							2019.12.19	
2	구서동 86-12	0/00/0000	83	업무시설 (오피스텔)	277,000,000	3,340,000	2024.08.07	법원 경매
							2019.12.19	
3	구서동 86-12	0/00/0000	80.13	업무시설 (오피스텔)	262,000,000	3,270,000	2024.07.29	법원 경매
							2019.12.19	
4	구서동 86-49	한진스카이뷰 0/00/0000	59.272	업무시설 (오피스텔)	190,000,000	3,210,000	2023.07.07	법원 경매
							2012.08.24	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

279,000,000

*집합건물(오피스텔) 집합건물 토지·건물 배분비율표상의 배분비율 [출처:한국감정평가사협회]

6~10년 이하, 부산 (4 : 6)

· 토지배분가액 : 111,600,000원

· 건물배분가액 : 167,400,000원

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 2 가	부산광역시 금정구 구서동 [도로명] 부산광역시 금정구 수림로 50번길 196-4	86-12, 86-14	업무시설 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
				지하1층	241.87			
				1층	112.00			
				2층	359.55			
				3층 ~ 4층	각 355.88			
		86-12	대	일반상업지역		315.3		
		86-14	대	일반상업지역		264.2		
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	80.13	80.13	279,000,000	비준가액 공용면적 24.8075㎡ 포함
				12.07				
			1,2 소유권대지권	----- 315.3	22.1838			
					토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 111,600,000 167,400,000		
합 계							₩279,000,000.-	
		이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교통 상황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

부산광역시 금정구 구서동 소재 '장서초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량통행 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 지하철(구서역)이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제6층
제604호(사용승인일자:2019.12.19)로서,
외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등.
내 벽 : 벽지 및 인테리어마감 등.
창 호 : 샷시 창호임.

4. 이 용 상 태

본건은 주거용오피스텔로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

건물 내 제반 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있음.

6. 공부와의 차이

구분건물 감정평가요항표

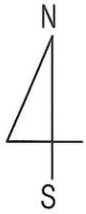
- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

없 음.

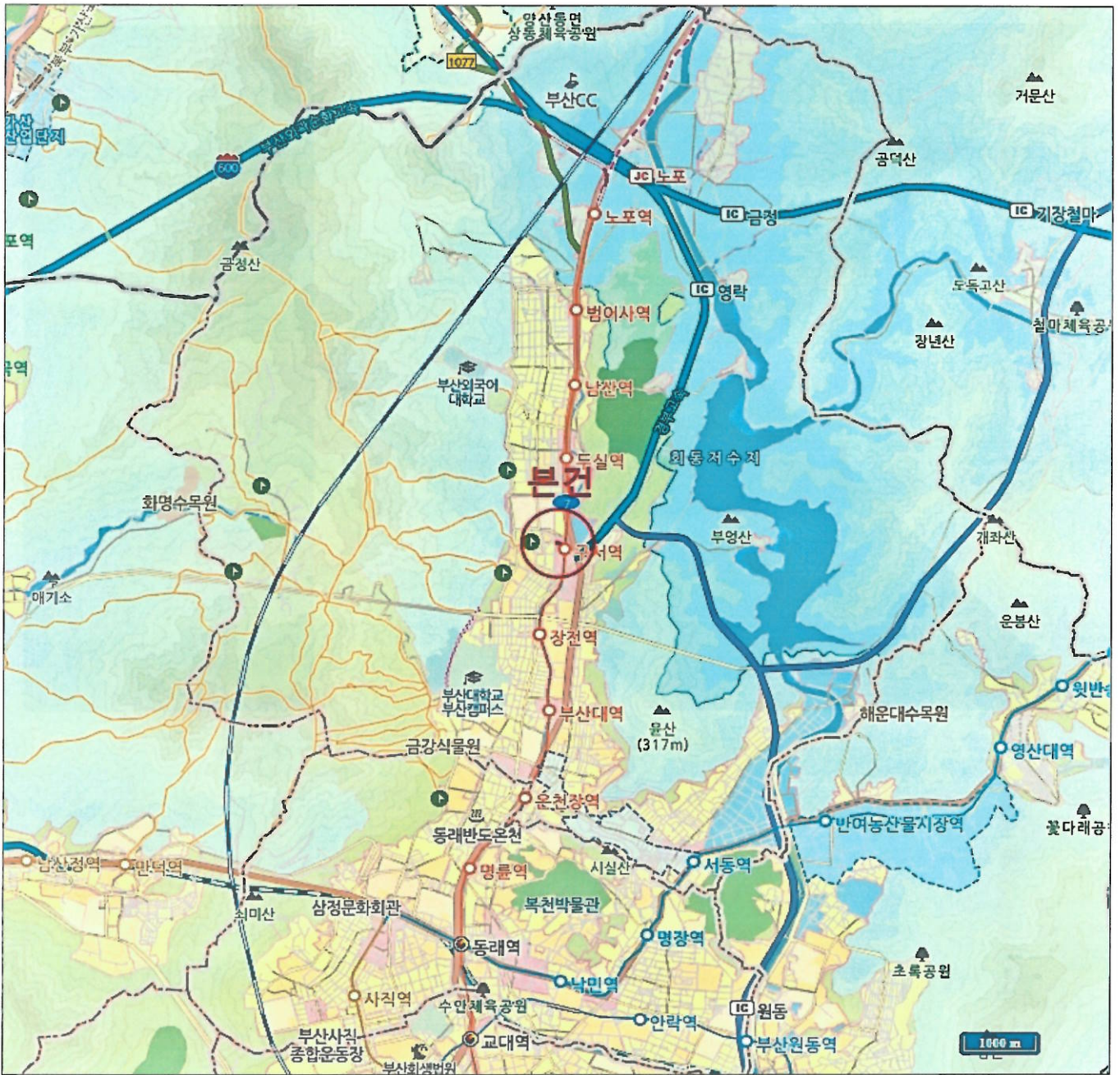
7. 임대관계 및 기타

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

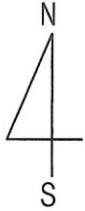
광역 위치도



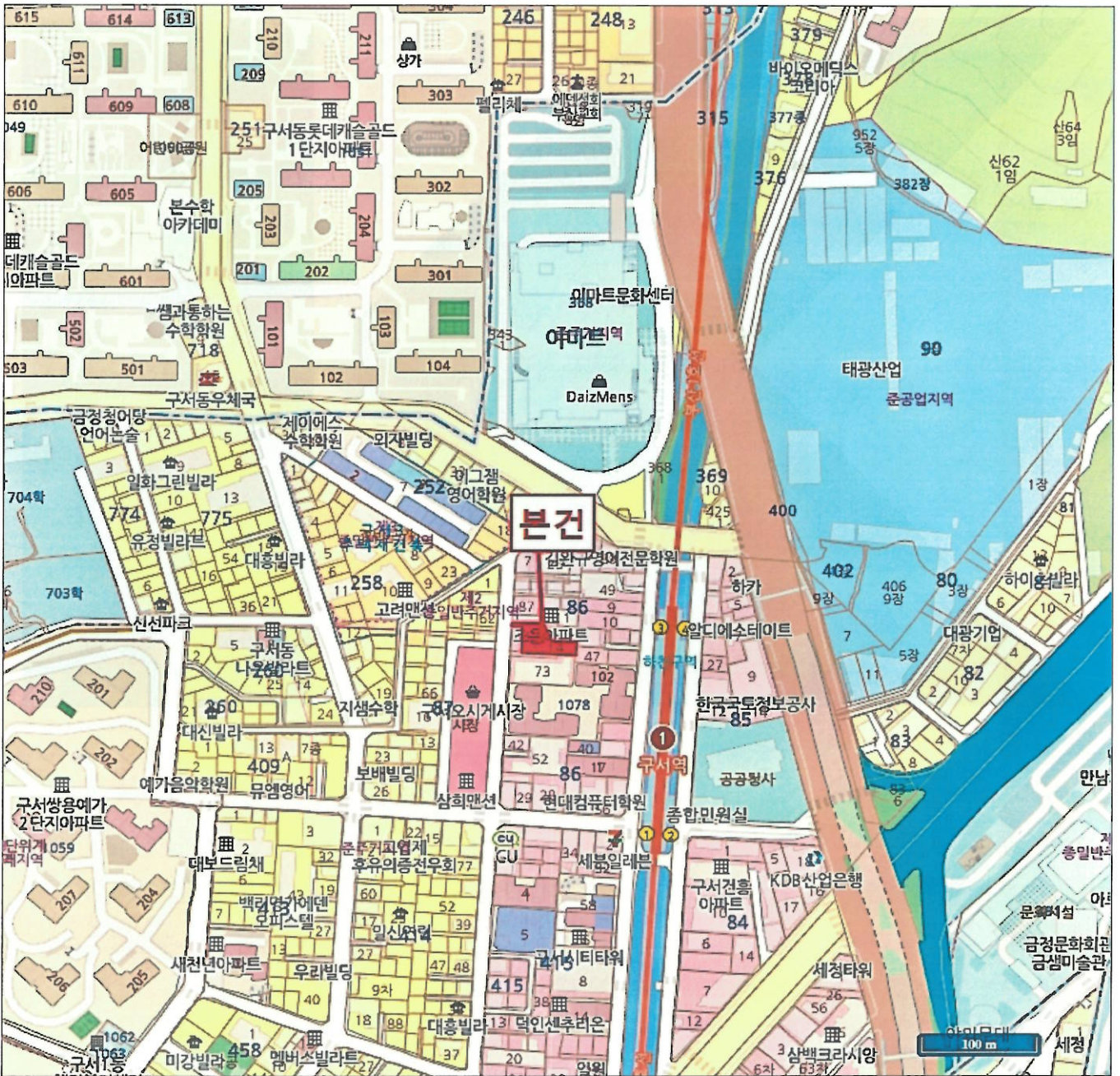
소재지	부산광역시 금정구 구서동 일대
-----	------------------



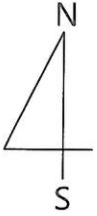
상세위치도



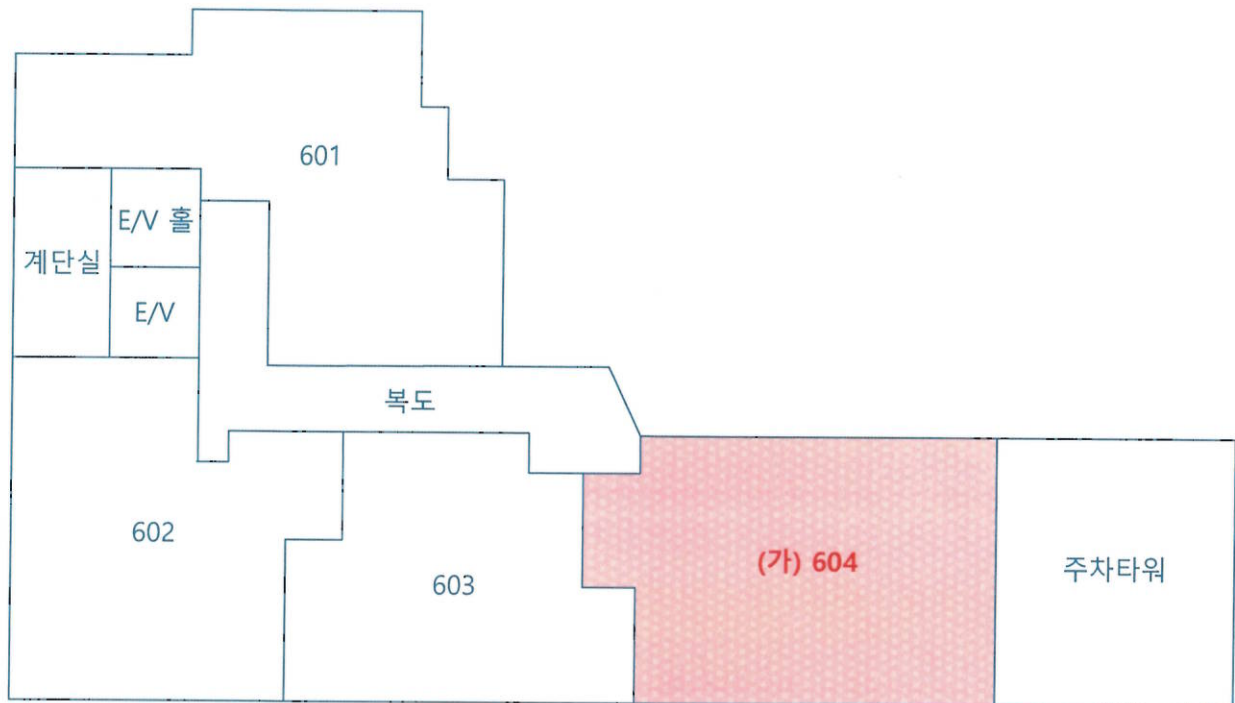
소재지	부산광역시 금정구 구서동 86-12의 1필지 제6층 제604호
-----	------------------------------------



호 별 배 치 도



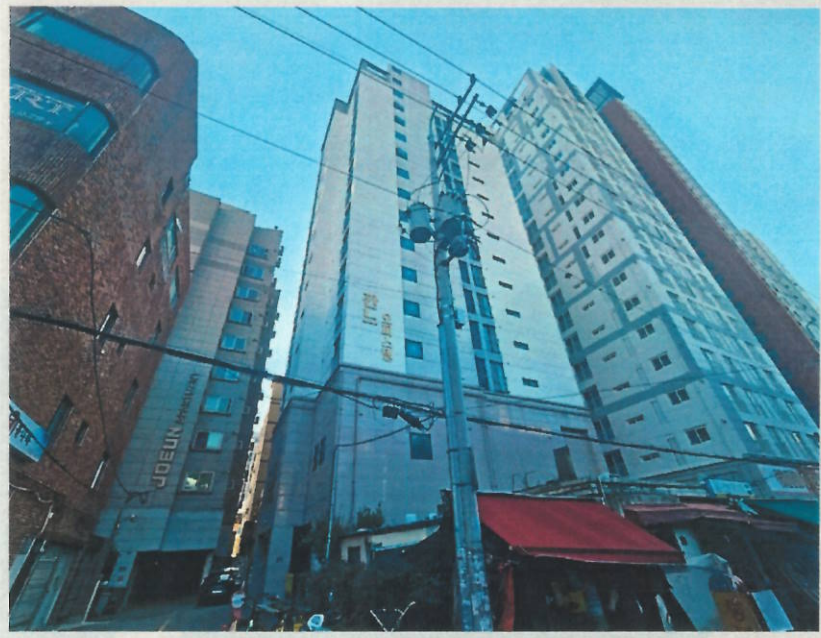
[제6층 호별배치도]



(가) 제6층 제604호

※ 임대 상황 : 미 상 임.

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 주위전경】