

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한신종합건설 주식회사 소유물건
(2024타경53064)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: S24032801



발송

2024.04.11

새아침감정평가사사무소

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.

새아침감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김나린

김나린



감정평가액							삼십육억사천오백만원정 (₩3,645,000,000.-)	
의뢰인		부산지방법원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목적		법원경매		
제출처		부산지방법원 경매1계		기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)		한신종합건설 주식회사 (2024타경53064)		감정평가 조건		-		
목록표시 근거		귀제시목록		기준시점		조사기간		작성일
기타 참고사항		-		2024.04.05		2024.04.05		2024.04.11
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액			
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액		
	구분건물	25개호	구분건물	25개호	-	3,645,000,000		
	토지	426.4	토지	426.4	-	-		
		이	하	여	백			
합계						₩3,645,000,000		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견								
" 별 지 참 조 "								

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 연제구 연산동	658-10	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트조 6층				사용승인전
				1층	23.6450			
				2층	171.6625			
				3층	171.6625			
				4층	171.6625			
				5층	171.9875			
				6층	203.5625			
(26)	동소	658-10	대	제2종일반주거지역	426.4			기호(2)-(25) 건물에 포함 평가
(1)				(내) 철근콘크리트조 2층 201호	22.810	22.810	150,000,000	비준가액
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 90,000,000 60,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트조 5층 503호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(3)				(내) 철근콘크리트조 3층 302호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(4)				(내) 철근콘크리트조 3층 304호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트조 4층 401호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4 적정지분		
(6)				(내) 철근콘크리트조 4층 405호	22.570	22.570	153,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4 적정지분		
(7)				(내) 철근콘크리트조 6층 601호	28.480	28.480	122,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트조 6층 605호	28.490	28.490	122,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분	배분내역 토 지 : 73,200,000 건 물 : 48,800,000	
(9)				(내) 철근콘크리트조 4층 402호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분	배분내역 토 지 : 93,000,000 건 물 : 62,000,000	
(10)				(내) 철근콘크리트조 4층 403호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분	배분내역 토 지 : 93,000,000 건 물 : 62,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트조 5층 501호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분	배분내역 토 지 : 93,000,000 건 물 : 62,000,000	
(12)				(내) 철근콘크리트조 5층 505호	22.570	22.570	153,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분	배분내역 토 지 : 91,800,000 건 물 : 61,200,000	
(13)				(내) 철근콘크리트조 6층 603호	28.480	28.480	122,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분	배분내역 토 지 : 73,200,000 건 물 : 48,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트조 2층 204호	22.810	22.810	150,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(15)				(내) 철근콘크리트조 5층 502호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(16)				(내) 철근콘크리트조 5층 504호	28.480	28.480	122,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트조 6층 602호	28.480	28.480	122,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(18)				(내) 철근콘크리트조 6층 604호	28.480	28.480	122,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(19)				(내) 철근콘크리트조 2층 202호	22.810	22.810	150,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트조 2층 203호	22.810	22.810	150,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(21)				(내) 철근콘크리트조 2층 205호	22.570	22.570	149,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
(22)				(내) 철근콘크리트조 3층 301호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트조 3층 303호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,000,000	
						건 물 :	62,000,000	
(24)				(내) 철근콘크리트조 3층 305호	22.570	22.570	153,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	91,800,000	
						건 물 :	61,200,000	
(25)				(내) 철근콘크리트조 4층 404호	22.810	22.810	155,000,000	비준가격
				(26)소유권대지권	426.4중 적정지분	426.4중 적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,000,000	
						건 물 :	62,000,000	
합 계							₩3,645,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연제중학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(도시형생활주택 19개호 및 오피스텔 6개호)에 대한 부산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격 조사완료일인 2024년 04월 05일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 04월 05일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

가. 전체단지 개요

소재지	부산광역시 연제구 연산동 658-10번지 위지상		
건물 명칭	-		
구조	철근콘크리트구조	사용승인일자	사용승인 전
연면적	914.1825㎡	대지면적	426.4㎡
규모	다세대주택(도시형생활주택) 19개호 업무시설(오피스텔) 6개호		

※연면적: 등기사항전부증명서 기준(참조 : 건축허가시 연면적 920.1825㎡)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 구분건물 개요

기호	동·층·호	주용도	전유면적 (㎡)	예상 공유면적 (㎡)	예상 분양면적 (㎡)	대지지분 (예상면적㎡)
(1)	2층 201호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(2)	5층 503호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(3)	3층 302호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(4)	3층 304호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(5)	4층 401호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(6)	4층 405호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.570	11.9051	34.4754	적정지분 (15.9515)
(7)	6층 601호	업무시설 (오피스텔)	28.480	15.0272	43.5072	적정지분 (20.1284)
(8)	6층 605호	업무시설 (오피스텔)	28.490	15.1339	43.6239	적정지분 (20.1355)
(9)	4층 402호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(10)	4층 403호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(11)	5층 501호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(12)	5층 505호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.570	11.9051	34.4754	적정지분 (15.9515)
(13)	6층 603호	업무시설 (오피스텔)	28.480	15.0272	43.5072	적정지분 (20.1284)
(14)	2층 204호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(15)	5층 502호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(16)	5층 504호	업무시설 (오피스텔)	28.480	15.0272	43.5072	적정지분 (20.1284)
(17)	6층 602호	업무시설 (오피스텔)	28.480	15.0272	43.5072	적정지분 (20.1284)
(18)	6층 604호	업무시설 (오피스텔)	28.480	15.0272	43.5072	적정지분 (20.1284)
(19)	2층 202호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(20)	2층 203호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(21)	2층 205호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.570	11.9051	34.4754	적정지분 (15.9515)
(22)	3층 301호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(23)	3층 303호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
(24)	3층 305호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.570	11.9051	34.4754	적정지분 (15.9515)
(25)	4층 404호	다세대주택 (도시형생활주택)	22.810	11.9414	34.7414	적정지분 (16.1211)
합계(1)~(25)			603.320	317.0113 (316.8625)	920.1825 (914.1825)	426.4

※ 귀 제시목록(현황조사보고서)을 기준으로 명기함. 귀 제시목록(현황조사보고서)상 각 호별 공유면적의 합계액은 317.0113㎡이며, 예상 분양면적(920.1825㎡)에서 전유면적(603.320㎡)을 공제한 면적은 316.862㎡이며, 등기사항전부증명서상 건물합계 면적은 914.1825㎡이므로 업무취급시 면적 재확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 검토 및 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부 자료에 의거하였음.
- 본건은 사용승인 전 축락등기된 부동산으로 집합건축물대장이 존재하지 아니하여 귀 제시목록 '현황조사보고서'를 기준으로 주용도, 면적, 호별 위치 등을 확정하였음. (전유면적, 각층별 면적은 등기사항전부증명서 및 귀 제시목록 참조)
- 귀 제시목록(현황조사보고서)상 각 호별 공유면적의 합계액은 317.0113㎡이나 예상 분양면적(920.1825㎡)에서 전유면적 합계(603.320㎡)를 공제한 면적은 316.8625㎡로서 양자 불일치하며, 등기사항전부증명서상 각 층 건물면적 합계(914.1825㎡)와 현황조사보고서상 예상 분양면적 합계(920.1825㎡, 건축허가서상 연면적) 또한 불일치하오니 업무취급시 면적 재확인이 요망되며, 추후 관련 공부의 정리 및 등재시 각 호별 공유면적 등 예상면적은 변동될 수도 있으니 입찰시 유의하시기 바람.
- 기호(21) 205호는 현장조사시 폐문부채(유치권 행사)로 인해 건물 내부 확인이 곤란하여 다른 호와 시공상태 등이 유사하다고 보아 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 기호(26)은 귀 제시목록상 각 호실별로 토지의 지분이 구분되어 있지 않은 상태이나 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있으며 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지므로 소유권·대지권의 적정지분이 각 호실별로 배분될 것을 전제로 하여 기호(1)~(25) 집합건물에 포함평가하였음.
- 본건 집합건물의 평가는 건물내 계단실 창호 미설치, 각 호실 문 미시공, 마루 미시공, 천정 일부 및 콘센트 미시공, 가전옵션 미설치, 보일러설비 미설치, 주차장 및 1층 바닥마감 미시공, 옥상 펜스 일부 미설치 등 건물이 미완성 상태(사용승인 전)인 점을 감안하여 평가하였음. 육안으로 확인 불가능한 시공상태 등은 귀 제시목록인 현황조사보고서상 '조사건축물 현황' 등을 참조하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<현황조사보고서(귀 제시목록)상 '조사 건축물 현황' 내용 참조>

4-2. 조사 건축물의 현황

가. 일반현황

- ①부지 경계주변으로 가설 그물망 울타리가 설치되어 있음.
- ②지번, 구조, 건물의 규격이나 크기는 건축허가서와 동일한 것으로 조사됨.

나. 외부 시공 상태

- ①조경시설과 오수, 가스 인입 및 연결시설은 미시공되었으며 배수시설은 일부 되어 있으나 시 관거로 연결은 되어 있지 않은 상태임.
- ②진입로 및 주차장의 포장은 미시공 상태임.
- ③건물 외부는 외부골조(구조체)를 완료하였고 마감이 극히 일부를 제외하고 시공되어 있는 상태임.
- ④외부 창은 극히 일부가 유리창이 파손된 상태이나 거의 대부분 유리까지 시공 완료된 상태임.

다. 내부 마감 상태

1)건축마감 부분

- ①대부분의 건축마감이 완료된 상태이나 거실 천정 일부가 미시공된 상태임.
- ②내부 문틀은 시공되었으며 내부 문짝은 모두 미시공된 상태임.
- ③싱크대는 설치되어 있으나 완전히 마감되지 않은 상태임.
- ④ps벽 조적은 ps가 현관 옆 고정가구 뒤로 이동되어 시공됨.
- ⑤화장실의 천정 일부가 미시공된 상태이며, 환기팬이 미시공된 상태임.

2)전기설비

- ①연결박스 및 배관, 배선은 전층이 시공되었고, 콘센트 및 전등 스위치는 미시공됨.

3) 소방설비

- ①스프링클러 배관 및 감지기 배관, 배선은 전층 시공되었으나 관말의 스프링클러와 감지기는 미시공됨.

4) 통신설비

- ①배관, 배선은 전층 시공되었으나 콘센트는 미시공됨.

5) 기계(급배수, 난방, 위생)설비

- ①급수, 오배수는 수평,수직 배관 및 매립배관은 전층 시공되었으나 관말의 수전이나 위생기구는 미시공됨.
- ②난방 배관은 전층 시공되었으나 관말의 기구 및 보일러는 미시공됨.

6)가스설비

- ①가스설비 공사는 각층 배관공사는 완료되었으나 인입배관 공사는 미시공됨.

7)엘리베이터 설비

- 엘리베이터 카 및 입구 도어와 제어판 배선까지 완료되었으나 각층 제어판은 미시공됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 건물은 유치권 행사 중인 것으로 조사되오니 업무진행 및 입찰시 재확인하시기 바랍니다.
- 기호(26) 토지에 담보취득을 위한 지상권이 설정된 상태이나 본건의 평가대상은 기호(26) 토지를 포함한 구분건물 전체이므로 이로 인해 부동산 가치에 미치는 영향은 별도 고려치 아니하였으니 업무취급시 재확인하시기 바랍니다.
- 기호(26)번지상에 멸실등기 되지 아니한 내제조표22714호 건물 등기가 있으니 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서)와 현황 집합건물의 면적, 구조 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 본건은 집합건물로서 관련법규에 의하여 규약으로 달리 정한 경우가 아니라면 건물의 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으나 귀 법원의 요청에 의거 토지 및 건물가액의 배분금액을 “감정평가명세표”상 별도 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호로 인하여 일부 *처리함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의 방법

가. 감정평가 방식

- 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.
- 거래사례비교법은 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 구하는 감정평가 방법임.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 동규칙 제14조부터 제26조까지 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있으며, 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용 하여 산정한 가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있음. 다만, 이 경우에도 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

고 규정하고 있음.

다. 구분건물의 감정평가방법의 결정

본 구분건물의 평가는 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출근거

가. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가격형성요인 비교치}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 유사 부동산의 사례

■ 부산광역시 연제구

기호	소재지	건물명, 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	연산동 658-30	시티하우스 5층 50*호 (다세대주택)	19.95	14.1496	150,000,000	@7,518,796	2022.12.24
							2022.05.17
②	연산동 2138-21	이화더뷰 4층 40*호 (다세대주택)	20.8688	15.8871	168,000,000	@8,050,295	2023.04.24
							2022.11.10
③	연산동 1177	연산미소가2차 2층 20*호 (다세대주택)	22.56	14.63	173,000,000	@7,668,439	2023.07.07
							2022.04.13
④	연산동 2146-42	안단테 3층 30*호 (다세대주택)	13.98	10.945	110,000,000	@7,868,383	2023.05.25
							2022.11.23
⑤	연산동 668-11	휴팰리스 2층 20*호 (다세대주택)	24.0119	16.9111	157,700,000	@6,567,576	2023.06.01
							2022.04.20
⑥	연산동 2120-10	지음, 좋은사람 연산1동 7층 70*호 (오피스텔)	83.175	46.428	372,960,000	@4,484,039	2022.02.10
							2021.12.07
⑦	연산동 2120-16	지음, 좋은사람 연산02동 7층 70*호 (오피스텔)	83.064	46.3694	386,560,000	@4,653,760	2022.02.20
							2021.12.29
⑧	연산동 639-3외 1필지	보문타운 6층 60*호 (오피스텔)	25.69	15.588	110,000,000	@4,281,821	2020.10.05
							2016.11.07
⑨	연산동 644-33	연산써밋 5층 50*호 (오피스텔)	49.36	28.23	244,400,000	@4,951,377	2021.06.21
							2020.12.04

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 다세대주택·오피스텔과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①, ⑦>을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에서 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교사례는 실거래 신고된 것으로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

라. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 중부산권 연립·다세대 매매가격지수” 및 “부산광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

<다세대주택>

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.02)	98.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2022.11)	101.9
시점수정치(본건지수/사례지수)	$98.1/101.9 \approx 0.96271$

<오피스텔>

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.02)	99.64
사례의 매매시점 매매가격지수(2022.01)	107.65
시점수정치(본건지수/사례지수)	$99.64/107.65 \approx 0.92559$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인의 비교

■ 기호(1,14,19~21)/ 비교사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.05	본건은 사례대비 차량이용의 편의성에서 다소 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등		
	도심지역 및 상업·업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수	1.05	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식 등)		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	본건은 건물 미완성 상태로 사례대비 열세함
누계		0.909	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(2~6, 9~12, 15, 22~25)/ 비교사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량 이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등	1.05	본건은 사례대비 차량이용의 편의성에서 다소 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치 등		
	도심지역 및 상업·업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수	1.05	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식 등)		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 대체로 유사함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	본건은 건물 미완성 상태로 사례대비 열세함
누계		0.937	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(7,8,13,16~18)/ 비교사례 ⑦

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량 이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등	0.97	본건은 사례대비 차량이용의 편의성에서 다소 우세하나 대중교통의 편의성(지하철 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치 등		
	도심지역 및 상업·업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수	1.05	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식 등)		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.15	본건은 사례대비 전유면적의 크기 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	본건은 건물 미완성 상태로 사례대비 열세함
누계		0.996	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교(m ²)		산출가격 (원)	적용가격 (원)
					대상	사례		
(1)	150,000,000	1.00	0.96271	0.909	22.810	19.95	150,083,521	150,000,000
(2)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(3)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(4)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(5)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(6)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.570	19.95	153,078,780	153,000,000
(7)	386,560,000	1.00	0.92559	0.996	28.480	83.064	122,186,169	122,000,000
(8)	386,560,000	1.00	0.92559	0.996	28.490	83.064	122,229,072	122,000,000
(9)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(10)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(11)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(12)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.570	19.95	153,078,780	153,000,000
(13)	386,560,000	1.00	0.92559	0.996	28.480	83.064	122,186,169	122,000,000
(14)	150,000,000	1.00	0.96271	0.909	22.810	19.95	150,083,521	150,000,000
(15)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(16)	386,560,000	1.00	0.92559	0.996	28.480	83.064	122,186,169	122,000,000
(17)	386,560,000	1.00	0.92559	0.996	28.480	83.064	122,186,169	122,000,000
(18)	386,560,000	1.00	0.92559	0.996	28.480	83.064	122,186,169	122,000,000
(19)	150,000,000	1.00	0.96271	0.909	22.810	19.95	150,083,521	150,000,000
(20)	150,000,000	1.00	0.96271	0.909	22.810	19.95	150,083,521	150,000,000
(21)	150,000,000	1.00	0.96271	0.909	22.570	19.95	148,504,387	149,000,000
(22)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(23)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
(24)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.570	19.95	153,078,780	153,000,000
(25)	150,000,000	1.00	0.96271	0.937	22.810	19.95	154,706,556	155,000,000
합계 (1~25)								3,645,000,000

※ 기호(26)은 기호(1)~(25)의 소유권대지권으로 적정지분이 배분될 것을 전제로 기호(1)~(25)에 포함평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격자료

가. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근 다세대의 가격수준은 @6,500,000원/m²~@8,500,000원/m²이며, 오피스텔의 가격수준은 전유면적당 @4,300,000원/m²~@5,300,000원/m²내외임. 위치, 향, 전유면적 크기 등에 따라 차이가 있음.

나. 평가선례

■ 부산광역시 연제구

기호	소재지	건물명, 동·층·호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가목적	평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/m ²)	기준시점
								사용승인일
A	연산동 655-4	지산골드 2층 20*호 (다세대주택)	27.5585	19.3579	담보	185,000,000	@6,712,992	2022.05.12
								2021.03.30
B	연산동 658-30	시티하우스 3층 30*호 (다세대주택)	21.93	적정지분	담보	150,000,000	@6,839,945	2022.06.08
								2022.05.17
C	연산동 668-11	휴팰리스 3층 30*호 (다세대주택)	28.88	적정지분	담보	230,000,000	@7,963,988	2022.05.16
								2022.04.20
D	연산동 2138-21	이화더뷰 2층 20*호 (다세대주택)	21.5849	16.2806	담보	160,000,000	@7,412,589	2023.02.23
								2022.11.10
E	연산동 1147-10	연산미소가3차 3층 30*호 (다세대주택)	25.68	16.0342	담보	181,000,000	@7,048,286	2022.06.21
								2022.04.21
F	연산동 2149-4	연산다올 4층 40*호 (다세대주택)	34.75	20.6	경매	244,000,000	@7,021,582	2024.03.08
								2018.08.07
G	연산동 2149-4	연산다올 6층 60*호 (오피스텔)	39.137	23.2	경매	176,000,000	@4,497,023	2024.03.22
								2018.08.07
H	연산동 329-14	드림스카이 2층 20*호 (다세대주택)	30.165	23.242	경매	223,000,000	@7,392,673	2024.03.25
								2019.03.08
		드림스카이 5층 50*호 (오피스텔)	20.6864	15.939	경매	105,000,000	@5,075,798	2024.03.25
I	연산동 615-29	더시티빌 제1동 2층 20*호 (다세대주택)	18.39	15.4408	경매	125,000,000	@6,797,172	2023.10.18
								2018.08.13
		더시티빌 제1동 5층 50*호 (오피스텔)	21.23	17.8255	경매	116,000,000	@5,463,966	2023.10.18
								2018.08.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	연산동 658-10	2층 201호	22.810	적정지분	@6,576,063	150,000,000
(2)	연산동 658-10	5층 503호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(3)	연산동 658-10	3층 302호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(4)	연산동 658-10	3층 304호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(5)	연산동 658-10	4층 401호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(6)	연산동 658-10	4층 405호	22.570	적정지분	@6,778,910	153,000,000
(7)	연산동 658-10	6층 601호	28.480	적정지분	@4,283,707	122,000,000
(8)	연산동 658-10	6층 605호	28.490	적정지분	@4,282,204	122,000,000
(9)	연산동 658-10	4층 402호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(10)	연산동 658-10	4층 403호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(11)	연산동 658-10	5층 501호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(12)	연산동 658-10	5층 505호	22.570	적정지분	@6,778,910	153,000,000
(13)	연산동 658-10	6층 603호	28.480	적정지분	@4,283,707	122,000,000
(14)	연산동 658-10	2층 204호	22.810	적정지분	@6,576,063	150,000,000
(15)	연산동 658-10	5층 502호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(16)	연산동 658-10	5층 504호	28.480	적정지분	@4,283,707	122,000,000
(17)	연산동 658-10	6층 602호	28.480	적정지분	@4,283,707	122,000,000
(18)	연산동 658-10	6층 604호	28.480	적정지분	@4,283,707	122,000,000
(19)	연산동 658-10	2층 202호	22.810	적정지분	@6,576,063	150,000,000
(20)	연산동 658-10	2층 203호	22.810	적정지분	@6,576,063	150,000,000
(21)	연산동 658-10	2층 205호	22.570	적정지분	@6,601,683	149,000,000
(22)	연산동 658-10	3층 301호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(23)	연산동 658-10	3층 303호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(24)	연산동 658-10	3층 305호	22.570	적정지분	@6,778,910	153,000,000
(25)	연산동 658-10	4층 404호	22.810	적정지분	@6,795,265	155,000,000
(26)	연산동 658-10	토지	-	426.4	-	기호(1)~(25)에 포함평가
합계 (1~25)						3,645,000,000

※ 기호(26)은 기호(1)~(25)의 소유권대지권으로 적정지분이 배분될 것을 전제로 기호(1)~(25)에 포함평가하였음.

2. 감정평가액에 대한 결정의견

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하되, 인근 동 유형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등을 참고하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

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 연제구 연산동 소재 '연제중학교' 북서측 인근에 위치하는 다세대주택(도시형생활주택) 및 오피스텔로서, 부근은 소규모 공동주택, 오피스텔, 주상용주택, 단독주택 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 도시철도 3호선 '물만골역' 등이 소재하여 제반 교통사정 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 6층건내 제201호 외 24개호로서,
외벽: 몰탈위 드라이비트 마감, 하단부 치장석재 붙임 및 스톤코트 마감 등
내벽: 벽지붙임 마감 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

기호(1)~(6),(9)~(12),(14),(15),(19)~(25) : 다세대주택(도시형생활주택)
기호(7),(8),(13),(16)~(18) : 업무시설(오피스텔)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 통신설비, 도시가스설비 등의 공사가 진행중에 중단된 상태로 정상작동을 위해서는 추가적인 공사가 필요하오니 입찰시 유의하기기 바람.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 평탄한 사다리형의 토지로 현황 '주상용'건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약10m내외, 북측으로 노폭 약6m내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-03-27), 교육환경보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기타사항:

1)본건은 사용승인 전 촉탁등기된 부동산으로 집합건축물대장이 존재하지 아니하여 귀 제시목록 '현황조사보고서'를 기준으로 주용도, 면적, 호별 위치 등을 확정하였음.
(전유면적, 각층별 면적은 등기사항전부증명서 및 귀 제시목록 참조)

구분건물 감정평가요항표

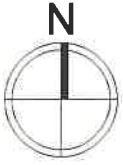
- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

2)귀 제시목록(현황조사보고서)상 각 호별 공유면적의 합계액은 317.0113㎡이나 예상 분양면적(920.1825㎡)에서 전유면적 합계(603.320㎡)를 공제한 면적은 316.8625㎡로서 양자 불일치하며, 등기사항전부증명서상 각 층 건물면적 합계(914.1825㎡)와 현황조사보고서상 예상 분양면적 합계(920.1825㎡, 건축허가서상 연면적) 또한 불일치하오니 업무취급시 면적 재확인이 요망되며, 추후 관련 공부의 정리 및 등재시 각 호별 공유면적 등 예상면적은 변동될 수도 있으니 입찰시 유의하시기 바람.

3)본건 집합건물은 사용승인전으로 건물내 계단실 창호 미설치, 각 호실 문 미시공, 마루 미시공, 천정 일부 및 콘센트 미시공, 가전옵션 미설치, 보일러설비 미설치, 주차장 및 1층 바닥마감 미시공, 옥상 펜스 일부 미설치 등 건물이 아직 완성되지 않은 상태이오니, 입찰시 유의하시기 바람.

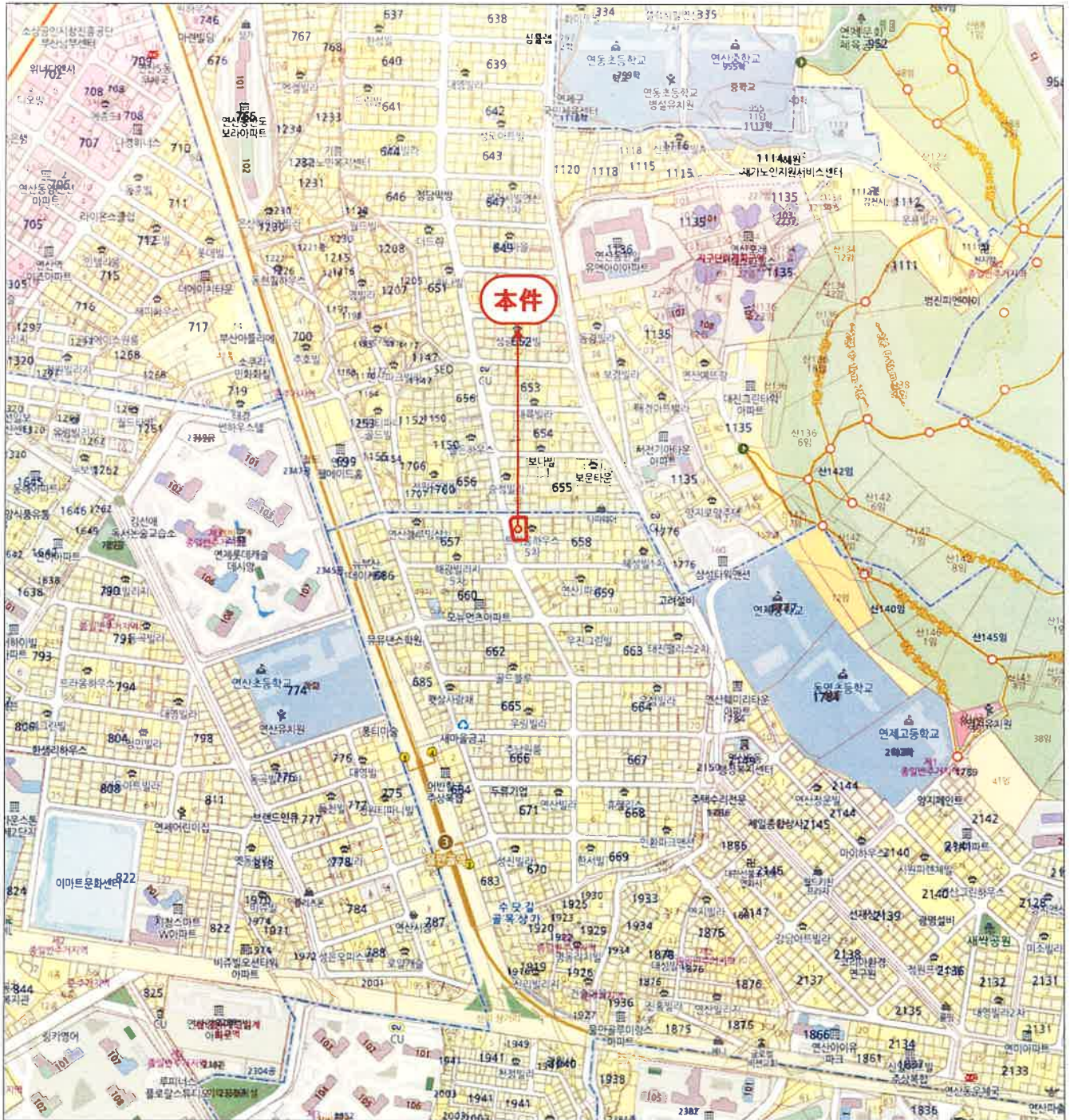
4)유치권 행사 중인 것으로 조사되오니 업무진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.

위치도



소재지

부산광역시 연제구 연산동 658-10번지 2층 201호 외 24개호

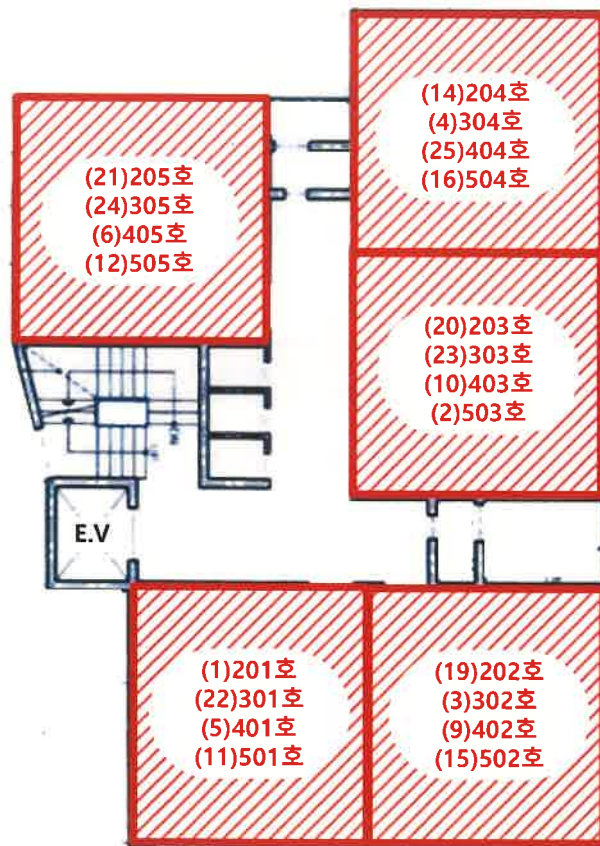


호별 배치도

NONE SCALE



2층~5층 호별 배치도

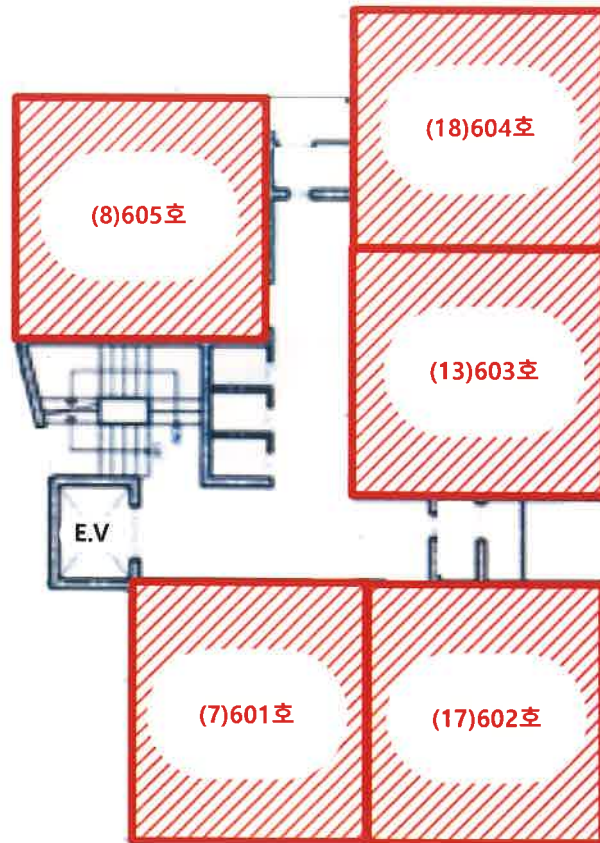


호별 배치도



NONE SCALE

6층 호별 배치도



사 진 용 지



본건



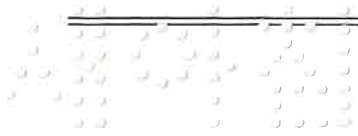
본건



접면도로 및 주위환경



접면도로 및 주위환경



사 진 용 지



1층



1층



1층



1층

사진용지



1층



1층



1층



1층(공동출입구 자동문 미시공)

사 진 용 지



2층 승강기실



201호(우), 202호(좌)



201호



201호



사 진 용 지



202호



202호



202호



202호



사 진 용 지



2층 보일러실 등



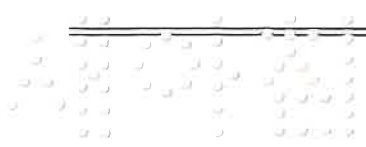
2층 복도



2층 소방설비



203호



사 진 용 지



203호



203호



204호



204호

사 진 용 지



204호



205호 (폐문부재)



2층 보일러실 등



2층 계단실

사 진 용 지



3층 계단실



301호



301호



301호

사 진 용 지



301호



302호



302호



302호



사진용지



302호



3층 보일러실 등



3층 복도



3층 소방설비

사 진 용 지



303호



303호



303호



303호

사 진 용 지



304호



304호



304호



304호

사진용지



3층 보일러실 등



305호



305호



305호

사 진 용 지



3층 계단실



401호



401호



401호

사 진 용 지



401호



402호



402호



402호

사진용지



403호



403호



403호



404호

사진용지



404호



404호



4층 보일러실 등



405호

사진용지



405호



405호



4층 복도



4층 계단실



사 진 용 지



5층 승강기실 및 계단실



501호



501호



501호

사 진 용 지



502호



502호



502호



502호



사진용지



5층 보일러실 등



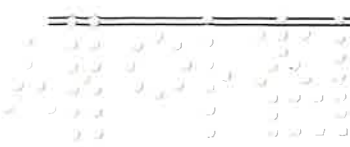
5층 복도



503호



503호



사진용지



503호



503호



504호



504호

사 진 용 지



504호



504호



5층 보일러실 등



505호

사진용지



505호



505호



505호



505호

사 진 용 지



6층 승강기실 및 계단실



601호



601호



601호

사진용지



602호



602호



6층 보일러실 등



6층 복도

사진용지



603호



603호



603호



604호

사진용지



604호



604호



604호



605호



사진용지



605호



605호



6층 복도



옥상



사 진 용 지



옥상



옥상 펜스 일부 미시공



301호(일부 시공불량)



303호(일부 시공불량)