

감정평가서

건명	최해택 소유물건(2024타경62518)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정서번호	대우2409-1135

대우감정평가사사무소

부산광역시 남구 분포로113 (용호동, 엘지메트로시티)201동 1501호
TEL. 010-9310-4205 FAX. 051-955-3205

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

박수현

감정평가액	일억구천구백만원정 (₩199,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	최해택 (2024타경62518)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.23	2024.09.22 ~ 2024.09.23	2024. 09. 23	
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	3개호	구분건물	3개호	-	199,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩199,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 물건은 부산광역시 중구 남포동 4가 소재 자갈치시장 북서측 인근에 위치하는 신동아상가 2층 107호 외 2개호로서 경매목적용을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년09월23일입니다.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년09월23일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

4. 감정평가 조건

해당 사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법의 적용

가. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위한 감정평가방법은 다음과 같습니다.

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”
- (3) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”

나. 본건 적용 평가방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정과 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있습니다.

- (2) 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 대상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 되는 건물부분과 그 소유권·대지권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리적인 검토를 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 구분건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 됨으로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.
(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지		부산광역시중구 남포동 5가 92				
건물명/동/층/호수		신동아 상가				
용도		시장		사용승인일자		1987.08.17
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
(1)	2층 107호	6.00	8.10	14.10	3.91	-
(2)	2층 108호	6.00	8.10	14.10	3.91	-
(3)	2층 111호	7.92	10.69	18.61	3.91	

3. 거래사례의 선정

본건 「신동아상가」의 거래사례로서 대상물건과 유사성이 높고, 정확한 시세가 반영되고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>를 선정합니다.

사 례	소재지	동/층/호	집합건축물대 장상면적(㎡)	거래가액(원)	자료 출처	거래시점
						사용승인일
1	부산광역시 중구 남포동 5가 92 신동아상가	-/1/000	4.4	110,000,000	감정평가 정보체계	2024.03.04
						1987.08.17
2	부산광역시 중구 남포동 5가 92 신동아상가	-/2/000	6.0	12,500,000	감정평가 정보체계	2023.05.27
						1987.08.17
3	부산광역시 중구 남포동 5가 92 신동아상가	-/2/000	6.0	12,500,000	감정평가 정보체계	2022.03.15
						1987.08.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 집합상가(남포동, 소규모상가)자본수익율' 을 적용합니다.

- 집합상가 (남포동, 소규모상가) 자본수익율

년도별	1/4	2/4	3/4	4/4
2023	-0.06	0.01	-0.21	-0.16
2024	-0.24	-0.13	-0.13	-

※2024년 3/4분기 이후 자본수익율이 발표되지 아니한 바 2/4분기 자본수익율을 연정 적용합니다.

- 산정 (2024.03.04. ~ 2024.05.30.)

$$(1-0.0024 \times 28/91) \times (1-0.0013) \times (1-0.0013 \times 85/91) = 0.99675$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분	조건	항목	격차율	비 고
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내 동일 건물로서 외부요인은 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등		
		공공 및 편익시설의 배치상태		
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지 상태 등		
		공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설의 상태, 재해 및 공해발생의 위험도		
	행정조건	행정상의 규제정도		
기타조건	장래의 동향, 기타 등			
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성	1.00	본건과 사례는 동일단지 내 동일 건물로서 건물요인은 대등함.
	설계, 설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등		
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수		
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이 시설, 노인정 등		
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등		
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일용도 인가와 현재 이용상태 등		
	관리체계	관리체계 및 관리현황 유지 보수 체계 등		
개별적 요인	평형별효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등	0.40	본건은 사례대비 층별 위치별 효용비 등에서 열세함.
	층별, 위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 혐오시설에서의 거리, 재해시 안정성 등		
		전용율		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기		
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함.	
누 계			0.40	$1.00 \times 1.00 \times 0.40 \times 1.00 = 0.40$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 산정가격

기 호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 [대상/사례]	산정가격
1	110,000,000	1.00	0.99675	0.40	$\frac{6.0}{4.4}$	59,805,000
2	110,000,000	1.00	0.99675	0.40	$\frac{6.0}{4.4}$	59,805,000
3	110,000,000	1.00	0.99675	0.40	$\frac{7.92}{4.4}$	78,942,600

III. 본건단지의 평가선례

소 재 지	동/층/호	전용면적(㎡)	평가가액(원)	평가목적	가격시점	비 고
부산광역시 중구 남포동 5가 92 신동아상가	-/1/171	5.75	158,100,000	담보	2019.11.29	-
부산광역시 중구 남포동 5가 92 신동아상가	-/1/142	4.20	105,000,000	담보	2019.11.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료[거래사례 등]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 :

기 호	호 수	감정평가금액
(1)	2층 107호	60,000,000
(2)	2층 108호	60,000,000
(3)	2층 111호	79,000,000

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			
(1)	부산광역시 중구 남포동 5가	92 신동아 상가	시장 및 일반 업무시설 (사무실) 주차장 기계 전기실	철골 철근콘크리트 슬래브지붕 6층					
	부산광역시 중구 남포동 5가	92	대	(내) 철골 철근콘크리트 제2층 제107호 1. 소유권/대지권	6.00 3.91 ----- 4,145.8	6.00 3.91	60,000,000	비준가격	
					토지·건물 토 지 : 19,200,000 건 물 : 40,800,000		배분내역 토 지 : 19,200,000 건 물 : 40,800,000		
(2)	부산광역시 중구 남포동 5가	92	대	(내) 철골 철근콘크리트 제2층 제108호 1. 소유권/대지권	6.00 3.91 ----- 4,145.8	6.00 3.91	60,000,000	비준가격	
						토지·건물 토 지 : 19,200,000 건 물 : 40,800,000		배분내역 토 지 : 19,200,000 건 물 : 40,800,000	
(3)	부산광역시 중구 남포동 5가	92	대	(내) 철골 철근콘크리트 제2층 제111호	7.92	7.92	79,000,000	비준가격	

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		
				1.소유권/대지권	3.91 ----- 4,145.8	3.91	배분내역 토 지 : 25,280,000 건 물 : 53,720,000	
합 계							₩199,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 중구 남포동 5가 소재 남포사거리 남동측에 위치하며, 부근은 자갈치시장을 배후로 하는 각종 근린생활시설 및 소규모의 점포, 횡집 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 지하철 1호선 자갈치역 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조, 슬래브지붕 지하 2층~지상 6층 건물 내 2층 107호 외 2개호

외벽: 인조석 및 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감등,
바닥: 타일 마감,
창호: 샷시창 구조입니다.

(4) 이용상태

기호(1),(2), (3):
집합건물대장 등본상 시장용도입니다.

(5) 설비내역

위생,급배수설비, 냉난방설비, 화재탐지설비 및 경보설비, 승강기설비, 주차장설비등이 되어 있습니다.

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

인근 토지와 등고평탄한 가장형의 토지입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측, 북측으로 14미터내외, 남측, 서측으로 10미터의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 종로1류 접합, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임,
기 타: 없 습니다.

광역 위치도



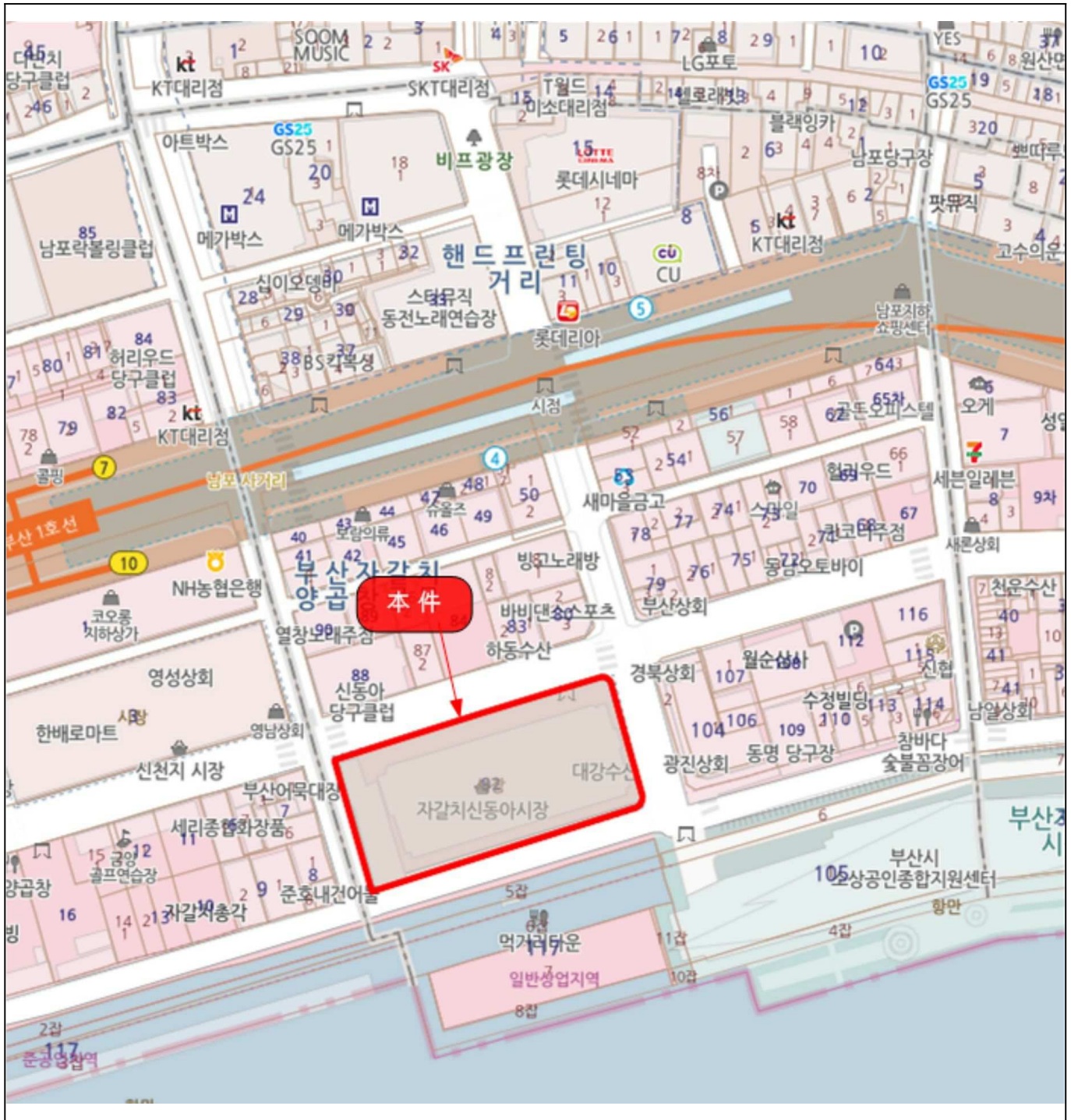
소재지	부산광역시 중구 남포동5가 92 신동아상가 2층 107호
-----	---------------------------------



상세위치도



소재지	부산광역시 중구 남포동5가 92 신동아상가 2층 107호
-----	---------------------------------

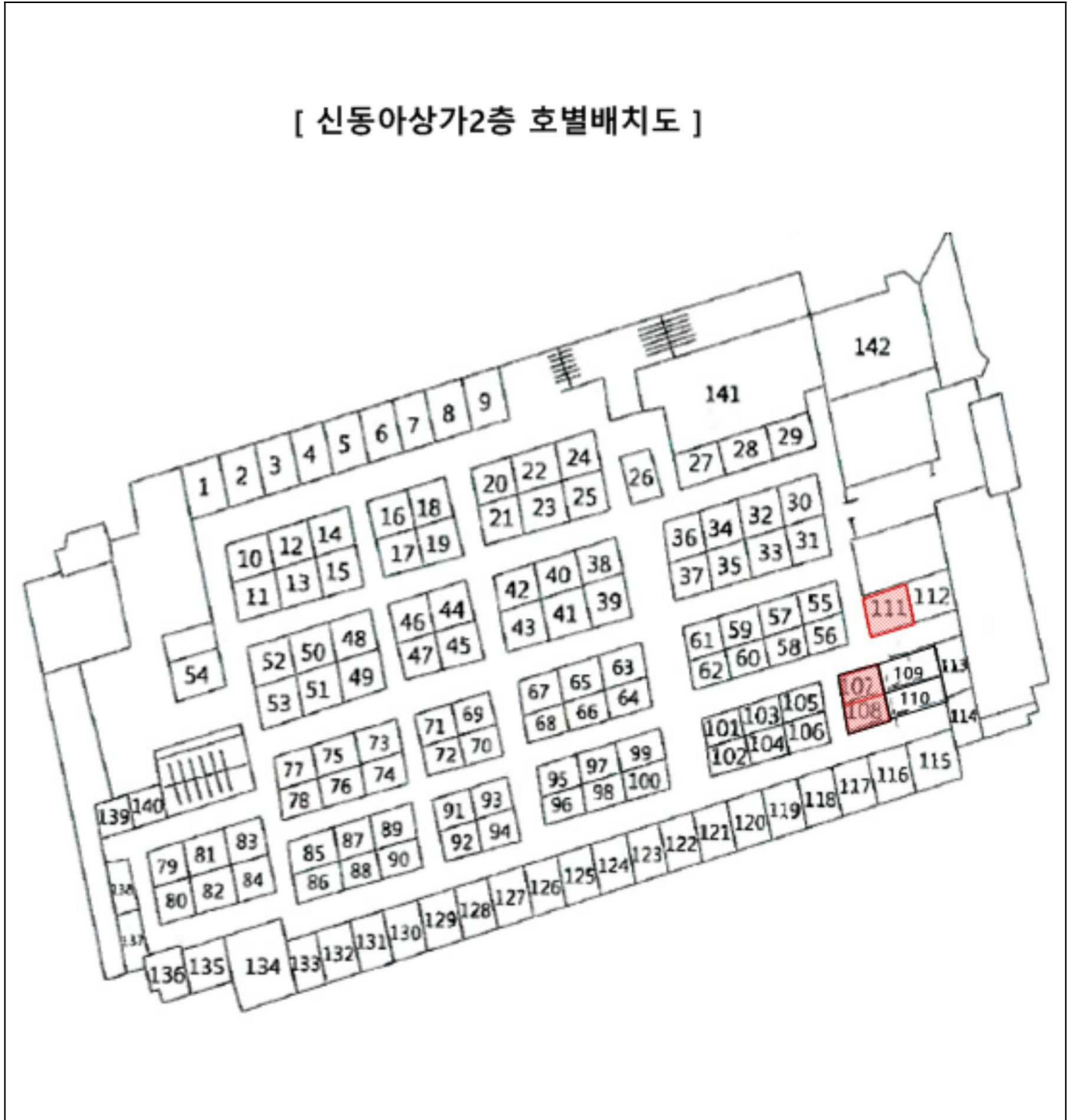


내 부 구조 도



소재지 부산광역시 중구 남포동5가 92 신동아상가 2층 107호

[신동아상가2층 호별배치도]



사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건(1),(2)전경

사 진 용 지



기호(3)전경

사 진 용 지



2층 전경