

감정평가서

APPRAISAL REPORT

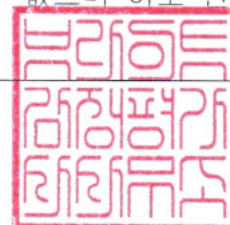
건명: 주식회사케이이아이
소유물건(2024타경107998)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: BR20240809-1055

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.

브라이트감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김상춘

김상춘



감정평가액	일십육억팔천만원정 (₩1,680,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사케이이아이 (2024타경107998)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.10	2024.08.09 ~ 2024.08.10	2024.08.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	1,680,000,000
	합계					₩1,680,000,000
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 해운대구 중동	1124-2 팔레드 시즈	판매시설 및 위락시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하 3층 지상 17층				
	[도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대해변로 298번길 24			지하3층	10,037.15			
				지하2층	11,039.46			
				지하1층	10,881.2			
				1층	5,502.38			
				2층	6446.65			
				3층	4339.99			
				4층	2137.1			
				5층	4007.8			
				6층	4002.3			
				7층	4007.8			
				8층	4002.3			
				9층	4007.8			
				10층	4002.3			
				11층	4007.8			
				12층	4002.3			
				13층	4007.8			
				14층	4002.3			
				15층	4007.8			
				16층	3596.84			
				17층	3592.04			
1	동 소	1124-2	대	일반상업지역	13,665			
1				(내) 철근콘크리트조 제2층 제2-12호	203.53	203.53	1,680,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공유면적 포함 : 468.54㎡)
				1. 소유권	65.185			
				----- 대지권	13,665x----- 13,665	65.185		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	588,000,000	
						건 물 :	1,092,000,000	
	합 계						₩1,680,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 “해운대초등학교” 남측 인근에 소재하는 팔레드시즈 제 2층 제2-12호에 대하여 “부산지방법원 동부지원”에서 의뢰된 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정 평가하였습니다.

3. 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1124-2 (도로명주소 : 부산광역시 해운대구 해운대해변로 298번길 24)				
건물명, 층.호수	팔레드시즈, 제2층 제2-12호				
건물의 구조	철근콘크리트구조/ 평지붕 지하3층 지상17층			사용승인일	2008.01.30
일련번호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	분양면적(m ²)	대지권면적(m ²)	용도
1	203.53	265.01	468.54	65.185	판매시설(상점)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 08월 10일입니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- 1) 집합건물은 토지와 건물이 일체로 거래되는바, 토지(대지권)를 포함해 건물을 일괄 평가 하되, 토지·건물 배분 내역을 구분건물감정명세표에 별도 부기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 *처리 하였습니다.
- 3) 본건은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 관련도면, 평가전례, 중개사 무소 탐문 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분건물의 감정평가

1. 감정평가 근거

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방식 및 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- 2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법.
- 3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

나. 적용 감정평가방법

- ① 본건은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하였음. 여기서 거래사례비교법이란 본건 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 방식에 속한 감정평가방법을 적용하여야 하나, 원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서 거래사례비교법에 의한 비준가액과 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 거래사례의 선정[부산광역시 해운대구]

[자료출처:등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가	거래시점
							사용승인일
a	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-*	205.12	1,963,128,263	@9,570,000	2022.03.31
							2008.01.30
b	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-*, 2-*	83.1	550,000,000	@6,620,000	2022.05.12
							2008.01.30
c	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-**	52.27	519,000,000	@9,930,000	2021.08.19
							2008.01.30
d	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-**	31.36 (전체면적 62.72)	470,000,000	@14,990,000	2023.02.24
							2008.01.30
e	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-12 (본건)	203.53	1,250,000,000	@6,140,000	2023.09.25
							2008.01.30

* 대상물건 인근에 소재하며, 물적 유사성 및 비교가능성이 높고, 최근에 거래된 상기 거래사례(a)를 종합적 검토하여 비교사례로 선정합니다.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요 없음.

(사정보정치:1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정[자료출처 : 한국부동산원]

1) 부동산 자본수익률(집합상가)

지역	구분	기간	수익률 (%)	비고
부산 해운대	지역별 자본수익률	2022년 01분기	1.14	$(1+0.0114*1/90)*$ $(1+0.0132)*(1+0.0097)*$ $(1-0.0071)*(1-0.0042)*$ $(1-0.0033)*(1+0.0013)*$ $(1-0.0001)*(1+0.0016)*$ $(1+0.0012)*$ $(1+0.0012*41/91) \approx$ 1.01287
		2022년 02분기	1.32	
		2022년 03분기	0.97	
		2022년 04분기	-0.71	
		2023년 01분기	-0.42	
		2023년 02분기	-0.33	
		2023년 03분기	0.13	
		2023년 04분기	-0.01	
		2024년 01분기	0.16	
		2024년 02분기	0.12	
		2024년 03분기	0.12 (2024년 02분기 자료)	
		2022.03.31 ~ 2024.08.10	1.287%	

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정·산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교[상업용]

	구 분		
조 건	세 부 항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요 인	층별 효용	0.85	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누 계		0.850	-

마. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	비고
1	9,570,000	1.000	1.01287	0.850	8,240,000	203.53	1,680,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 참고가격 자료

가. 인근 평가사례[부산광역시 해운대구]

[자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보센터등]

기호	소재지 지번	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
①	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-**	56.99	담보	555,000,000 (@9,740,000)	2024.02.20
②	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-**	185.9	담보	1,180,000,000 (@6,350,000)	2024.01.16
③	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-**	62.72	담보	470,000,000 (@7,490,000)	2023.03.15
④	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-*	205.12	담보	2,090,000,000 (@10,200,000)	2023.02.08
⑤	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-12	203.53	담보(본건)	1,998,000,000 (@9,820,000)	2023.08.23
⑥	중동 1124-2	팔레드시즈	2/ 2-12	203.53	담보(본건)	1,660,000,000 (@8,160,000)	2023.05.22

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정 : 1,680,000,000원

2. 결정의견

상기 가액산출근거, 참고가격 자료에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 해운대구 중동 "해운대초등학교" 남측 인근에 위치하는 팔레드시즈 제2층 제2-12호이며, 주위는 각종 상업시설, 숙박시설, 오피스텔, 해수욕장 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리 지하철이 소재하여 대중교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하3층 지상17층 건물 내 2층 2-12호로서,
외벽 : 화강석붙임 및 강화유리 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 판매시설(상점)이며, 현황은 공실 상태입니다.

(5) 설비내역

위생·급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있습니다.

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

가장형 평지로서 판매시설, 위락시설 부지 등으로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 20m 내외의 도로, 서측으로 폭 약 10m 내외의 도로, 남측으로 폭 약 12m 내외의 도로가 소재합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(해운대해수욕장주변 지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(해운대온천)<온천법>, 중점경관관리구역(2018.2.21.) <추가기재>건폐율1/10강화구역

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타 : "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 중 6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항" 참조 바랍니다.

광역위치도



소재지	부산광역시 해운대구 중동 1124-2 팔레드시즈 2층 2-12호
-----	-------------------------------------



위치도



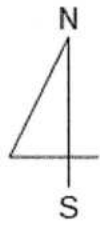
소재지 부산광역시 해운대구 중동 1124-2 팔레드시즈 2층 2-12호



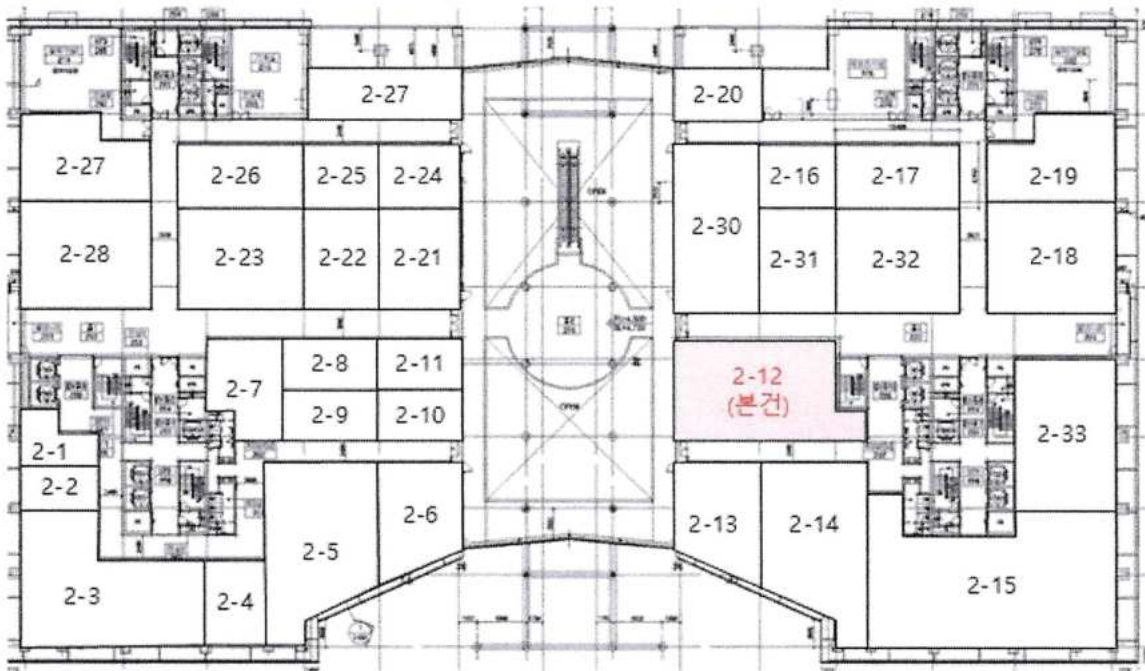
호 별 배 치 도



소 재 지 부산광역시 해운대구 중동 1124-2 팔레드시즈 2층 2-12호



NON SCALE



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 입구



본건 내부

사 진 용 지



본건 복도



본건 인접도로

사 진 용 지



본건 주위환경