

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 헤리츠리터
소유물건(2024타경112525)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: 부경2412-002

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.

부경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박래경

감정평가액	이십억칠백만원정(W2,007,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 헤리츠리터 (2024타경112525)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.12 ~ 2024.12.13	2024.12.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,007,000,000
		이	하	여	백	
합계					W2,007,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 중동 1757 [도로명주소 : 부산광역시 해운대구 해운대로 723]			
건물명 층, 호수	하모니타워마브러스 103동			
용도	근린생활시설	사용승인일	2018.11.29	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
1 1층 108-1호	40	39.9847	79.9847	4.0357
2 1층 108-2호	64.23	64.204	128.434	6.4804

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 중동 소재 도시철도2호선 ‘중동역’ 북동측 인근에 위치하는 하모니타워마브러스 103동 1층 108-1호외 1개호에 대한 부산지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 12월 12일 및 12월 13일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

1) ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.

2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건 기호2는 일부 근린시설(상호:죽서루)로 사용중이며 잔여부분 및 기호1은 감정기준일 현재 공실(내부공사중단 상태임)이며, 공실부분은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 인근유사물건의 평가전례, 외부관찰에 의한에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 이용 상태, 관리상태등은 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장 가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- 3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 상업용 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 상권의 형성정도, 배후지상태, 상가성속도, 층별·위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 “감정평가에 관한 규칙” 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서.KAIS]

소재지	건물명/ 동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
					사용승인일
중동 1766-3	이룸J타워 1층 102호	135.84	28.13	3,346,000,000 (@24,632,000)	2022.12.27
					2009.12.24

2) 본건 평가에 적용할 거래사례는 본건과 근거리에 소재하며, 동일용도지역(일반 상업), 동일용도(근린생활시설)로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 상기 사례를 선정함.

(2) 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 집합 상가 자본수익률’을 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.00	0.10	0.13	미발표
2023년	-0.20	-0.07	0.10	0.11
2022년	-	-	-	-0.32

3) 시점수정치 산정(2022.12.27 ~ 2024.12.13) (부산집합상가 자본수익률)

기간	자본수익률	비고
2022.10.01-2022.12.31	-0.32%	22.4Q 자본수익률
2023.01.01-2023.03.31	-0.20%	23.1Q 자본수익률
2023.04.01-2023.06.30	-0.07%	23.2Q 자본수익률
2023.07.01-2023.09.30	0.10%	23.3Q 자본수익률
2023.10.01-2023.12.31	0.11%	23.4Q 자본수익률
2024.01.01-2024.03.31	0.00%	24.1Q 자본수익률
2024.04.01-2024.06.30	0.10%	24.2Q 자본수익률
2024.07.01-2024.09.30	0.13%	24.3Q 자본수익률
2024.10.01-2024.12.31	미발표	24.4Q 자본수익률
2023.09.08-2024.12.13	0.257% (1.00257)	$(1-0.0032*5/92)*1-0.002)*$ $(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0$ $011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0$ $013)*(1+0.0013*74/92) \doteq$ 1.00257

※ 2024년 4분기 자본수익률이 미발표되어 2024년 3분기 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목 (상업용)

요인구분	세 부 항 목
외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구분	가치형성요인				
	외부요인	건물요인	호별요인	기타요인	격차율
기호1 1층 101호	0.86	1.02	0.92	1.00	0.807
기호2 1층 102호	0.86	1.02	0.87	1.00	0.763
비고	외부요인 : 거래사례대비 본건은 상가의 성숙도 및 유동성 상권의 형성정도, 배후지상태, 등에서 열세함 건물요인 : 거래사례대비 경과년수에 따른 노후도, 관리상태, 면적 등 건물요인등에서 다소 우세함 호별요인 : 거래사례 대비 위치별, 향별효용등에서 열세함. 기타요인 : 대등함				

(5) 시산가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점수 정	가치형성 요인비교	대상면적	시산가액
1	24,632,000	1.00	1.00257	0.807	40	797,000,000
2	24,632,000	1.00	1.00257	0.763	64.23	1,210,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준(전유면적 기준)

가격수준	@17,000,000원/㎡ ~ @25,000,000원/㎡ 내외 수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 전유부분의 면적의 크기 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	소재지	전유면 적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점
						사용승인일
1	중동 1766-3 이룸제이타워 1층 1**호	79.87	16.53	담보	1,630,000,000 (@20,408,000원/㎡)	2024.04.16
						2009.12.24
2	중동 1768-5 센트럴메디타워 1동 1층 1**호	88.04	11.92	담보	2,310,000,000 (@26,238,000원/㎡)	2024.05.07
						2017.09.22
3	중동 1766-1 해운대SH타워 1동 1**호	91.96	14.28	담보	1,650,000,000 (@17,943,000원/㎡)	2022.11.29
						2012.01.25

3. 본건 평가전례내역 (출처;감정평가정보체계)

(1) 2023.03.24. 경매

108-1호. 평가금액:793,000,000원

108-2호. 평가금액:1,200,000,000원

(2) 2022.04.21 담보

108-1호. 평가금액:692,000,000원

108-2호. 평가금액:1,008,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점
					사용승인일
1	중동 1776-1 해운대비치로데오 아울렛 1층 1**호	88	4.522	1,380,000,000 (@15,682,000/㎡)	2023.09.08
					2012.01.25
2	중동 1774-5 로데오아울렛 2층 2**호	54	63.1945	1,147,200,000 (@21,244,000)	2023.02.13
					2002.03.26

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)	비고
1	108 - 1호	40	797,000,000	19,925,000	
2	108 - 2호	64.204	1,210,000,000	18,846,000	

※ 단가(원/㎡) = 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

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 해운대구 중동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 723	1757 하모니 타워 마브러스 제 103동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지하6층 지상1층	지6층	492.371						
					지5층	3,083.3734						
					지4층	3,288.1973						
					지3층	3,288.1973						
					지2층	3,281.3886						
					지1층	3,204.353						
					1층	1,184.2198						
					1.1	1757	대	일반상업지역	4,045.9			
					1.2			(내) 1층 108 - 1호 철근콘크리트구조 1)소유권	40 4.0357	40 4.0357	797,000,000	비준가격
					1.3			대지권	4,045.9			
2.1			(내) 1층 108 - 2호 철근콘크리트구조	64.23	64.23 6.4804	1,210,000,000	비준가격					
2.2			대지권	4,045.9								
합 계							₩2,007,000,000.-					

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 소재 도시철도2호선 "중동역"북동측 인근에 위치하며 부근은 업무시설, 공동주택, 근린생활시설등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선이 통과하여 제반교통사정은 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지하6층 지상1층 건 내 1층 108-1호 및 1층 108-2호로서
 외벽 : 치장석붙임 및 페인팅마감등
 내벽 : 페인팅마감등
 창호 : 강화유리창호임.

(4) 이용상태

공부상 근린생활시설이나, 공실부분은 내부공사중이었으나 현재 중단상태임.

기호1 : 공실
 기호2 : 일부는 근린생활시설(상호:죽서루)이며 잔여부분은 공실임

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비등이 되어 있음.

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

인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로, 업무시설, 근린생활시설부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 동 서 남 북으로 공로에 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(계획도로)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역
(114미터이하)<건축법>. 온천지구(해운대온천)<온천법>. 택지개발지구<택지개발촉진법>.
<추가기재> 일반상업용지

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

위치도

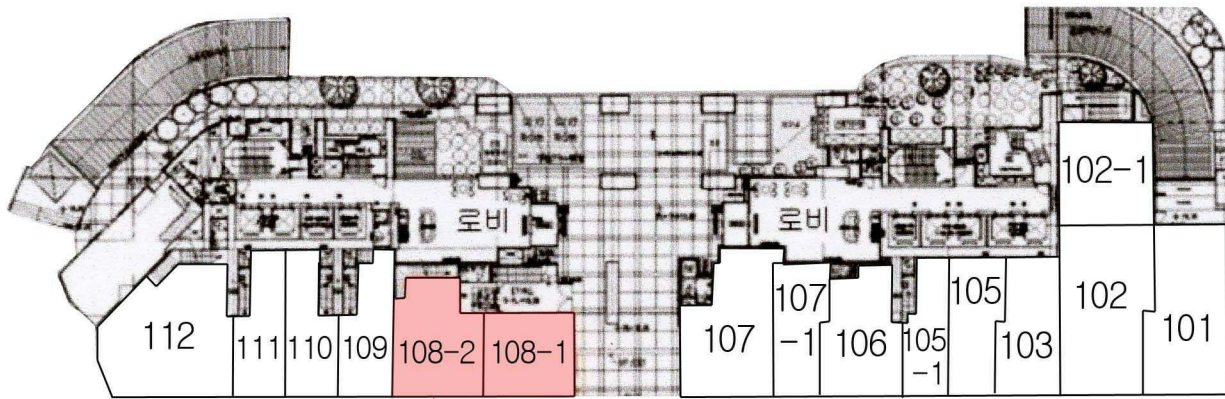


소재지	부산광역시 해운대구 중동 1757 하모니타워마브러스 103동 1층 108-1호외
-----	--



건물개황도

하모니타워마브러스 103동 1층 호별배치도
(None Scale)



본건1
(103동 1층 108-1호)

본건2
(103동 1층 108-2호)







1 108-1



2 108-2