

감정평가서

건명	주식회사 유신하우징 소유물건(2024타경4839)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정서번호	극동3240802호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

극동감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤성근

감정평가액	삼십삼억일천만원정 (₩3,310,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가목적	법원경매		
문서번호	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계		
소유자 (사건번호)	주식회사 유신하우징 (2024타경4839)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.27	2024.08.26 ~ 2024.08.27	2024.08.28	
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
	숙박시설 (휴양콘도)	1개호	숙박시설 (휴양콘도)	1개호	-	3,310,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,310,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 기장을 소재 용암초등학교 서측 인근에 위치하는 해운대비치골프앤리조트 201동 101호로서 부산지방법원 동부지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 감정평가에 관한 규칙 제5조1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.
- 본건은 구분건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반거래관행도 건물과 토지의 대지권(소유권)이 일체로 거래되는 부동산인점을 감안하여 토지건물 일괄하여 평가 하였으니 참고하시기 바랍니다.

3. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는바 당사무소의 본건에 대한 현장조사일자는 202.8.26~2024.8.27일인바 '감정평가에 관한 규칙' 제9조 2항에 따라 본 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.8.27일로 함.

4. 감정평가의 방법

가. 개요

본 감정평가는 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률', '감정평가에 관한 규칙' 등 감정평가관련 법령과 일반이론에 의거 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 일반적인 감정평가방법

ㄱ. 감정평가방법

대상물건에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의한 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 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 수익환원법등이 있음.

ㄴ. 본건의 감정평가방법의 결정

- ① 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ② 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 주된 감정평가방법외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 부적절하거나 불필요하여 원가법과 수익환원법의 적용은 하지 아니하였음
- ③ 본건은 인근지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·위치별 효용성등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 비교방식에 의한 비준가격으로 평가하되 인근 유사물건의 가격수준, 평가전례등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.
(거래사례비교법)

2. 대상물건개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 509번지외.				
건물명, 층, 호수	해운대비치골프앤리조트 201동 1층 101호				
용도	숙박시설(휴양콘도미니엄)		사용승인일	2019.8.20	
호수	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	집합건축물 대장상 전유부분 +공용부분(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)
101호	334.92	21.59	356.51	916.22	약94

※ 전용율은[전유부분/(전유부분+공용부분면적)]×100” 을 기준으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처: 한국부동산 실거래고시등]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
A	연화리 509외	해운대비치골프앤리조트 105동	1층 000호	392.69	3,810,000,000	2024.4.24
						2019.8.20
B	연화리 509외	해운대비치골프앤리조트 108동	1층 000호	392.69	4,000,000,000	2021.9.10
						2019.8.20
C	연화리 509외	해운대비치골프앤리조트 110동	2층 000호	201.2	1,972,000,000	2024.4.30
						2019.8.20

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례들 중 거래시점 및 층별, 위치별 유사성등을 감안 위A를 비교사례로 선정하되 나머지 사례들도 참작하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역 소재 유사물건의 가격수준등을 감안하면 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 개요

시점수정치는 한국은행발표 생산자물가지수(부동산), 한국부동산원발표 지가변동률, 연립다세대주택매매가격지수, 아파트매매가격지수, 상업용부동산자본수익율(집합상가매장용 자본수익률)등이 있는바 그중 본건 부동산의 특성등을 감안하여 상업용 부동산자본수익율(집합상가매장용 자본수익률)을 활용하여 시점수정치를 결정함.

(2) 시점수정치산출

① 상업용부동산자본수익율의 변동추세(한국부동산원 고시)

- 변동추세(부산광역시 집합상가매장용기준)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0%	0.10%	-	-

② 시점수정치 산출

기간	변동률	비고
2024.4.24 ~ 2024.8.27	(시점수정치; 1.00139)	$(1+0.0010 \times 68/91) \times (1+0.0010 \times 58/91)$ ≈ 1.00139

* 2023년 3분기이후의 자본수익률이 미발표 상태인바 전분기의 지수를 연장하여
안분적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 같은단지내에 소재하여 외부요인이 유사한 것으로 사료됨.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조등)			
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 같은단지내에 소재하여 건물요인도 유사한 것으로 사료됨.
	단지내 총세대수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별요인	층별 효용, 위치별 효용	1.00	1.02	본건은 거래사례에 비해 주출입구와의 거리등 개별요인에서 우세한 것으로 사료됨.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사한 것으로 사료됨.
누 계		1.020		1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

거래사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전유면적 비교	시산가액(원)
3,810,000,000	1.00	1.00139	1.020	334.92/392.69	3,319,094,657

Ⅲ. 참고가격자료

1. 본건 부동산에 대한 탐문조사내용

가격수준	본건 및 인근 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 면적등의 요인에 의거 다소의 차이가 있으나 전체기준 1개호당 대략적으로 약3,200,000,000~3,400,000,000원 내외수준으로 탐문조사됨.
------	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회등]

구분	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
A	연화리 509외	해운대비치 골프앤리조트 203동	1층 000호	334.92	법원 경매	3,580,000,000	2023.5.16
							2019.8.20
B	연화리 509외	해운대비치 골프앤리조트 203동	1층 000호	334.92	법원 경매	3,620,000,000	2022.8.17
							2019.8.20
C	연화리 509외	해운대비치 골프앤리조트 104동	1층 000호	392.69	시가 참고	3,170,000,000	2022.4.18
							2019.8.20
D	연화리 509외	해운대비치 골프앤리조트 201동	1층 101호 (본건)	334.92	기타	3,130,000,000	2023.6.23
							2019.8.20

3. 법원경매 매각가율(부산광역시 기장군 전체)

(자료; 대법원)

구분	매각가율(%)
최근1년간평균 (2023.8~2024.7)	62.5
최근6개월간평균 (2024.2~2024.7)	64

* 매각가율=(매각가/감정가)X100

감평가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
101호	334.92	3,310,000,000	전유면적 기준 ㎡당 약9,880,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액, 최근의 부동산 경기동향등을 종합적으로 감안해 볼 때 위 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 기장군 기장읍 연화리	509외	숙박시설 (휴양콘도 미니엄)	철근콘크리트구조 평지붕 2층 1층 2층	199.79 135.13			[도로명 주소] 부산광역시 기장군 기장읍 대변로 74
	해운대비치 골프앤리조트 201동							
	1. 부산광역시 기장군 기장읍 대변리	650	체육용지		130,795			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	1층 199.79 2층 135.13	334.92	3,310,000,000	비준가격
			1. 소유권/대지권	916.22 x----- 130,795	916.22			
			가격배분내역 건물; 2,317,000,00 토지; 993,000,000					
	합 계						₩3,310,000,000.-	

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 기장군 기장읍 소재 용암초등학교 서측 인근에 위치하며 주위는 골프장, 근린생활시설 및 숙박시설, 주상용건물, 주택, 농경지 및 임야지대, 대변항등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건에의 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 2층 건물 101호로서
외벽 : 라임스톤 및 세라믹타일 붙임등,
내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임, 내부인테리어 마감등
창호 : 시스템창호등의 구조임.

(4) 이용상태

숙박시설(휴양콘도미니엄)로 이용중 임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 소화전설비등 되어 있는 것으로
탐문조사됨.

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

전반적으로 남동하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지를 골프장 및 리조트등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 가로망 정비되어 있으며 진출입로 상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<연화리 509번지 기준>
자연녹지지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광단지<관광진흥법>, 영농여건불리농지임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 면적등은 귀제시서류 및 공부등을 기준으로 하였는바 참고하시기 바랍니다.



(: 201 101)



(: 201 101)



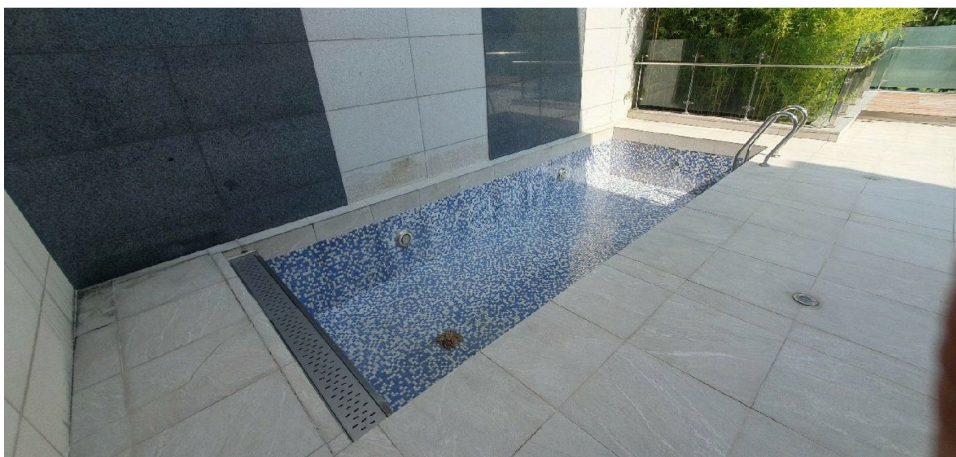
(: 201 101)







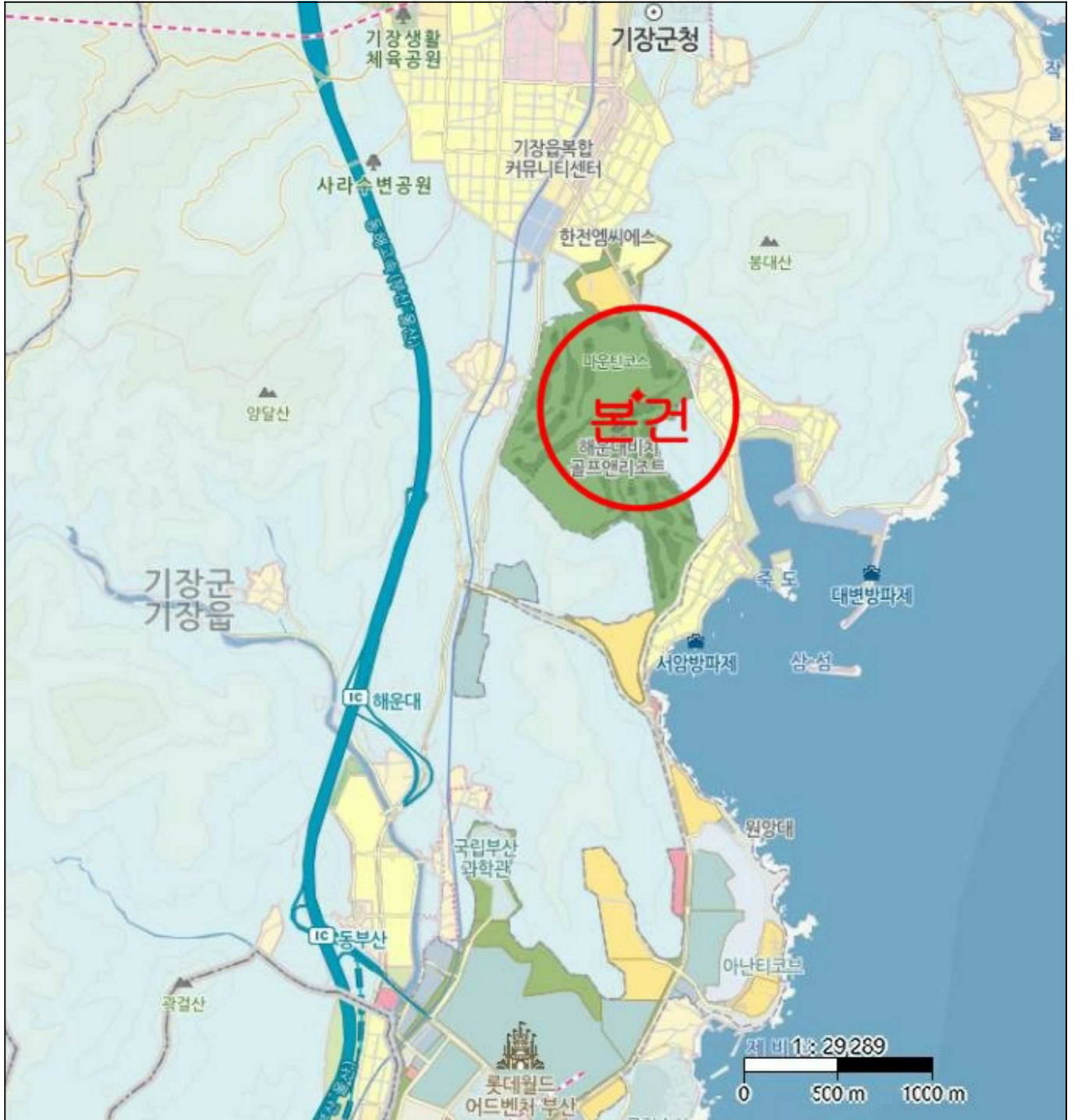
2



광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 509번지외 해운대비치골프앤리조트 201동 101호
-----	--



건물개황도

(축척: Free Scale)

1층 배치도



2층 배치도



*건축물현황도에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.