

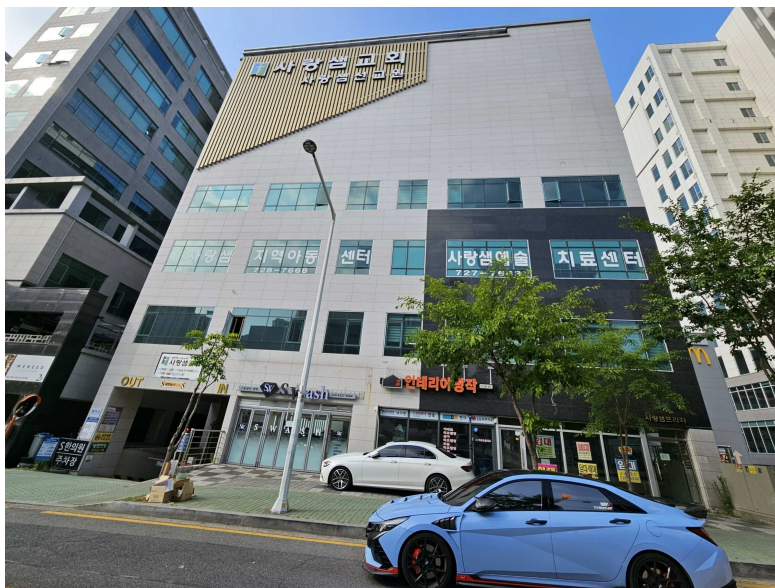
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박시은 소유물건
(2024타경104951)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정평가서번호: HN2405-006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

헤인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이주영

감정평가액	육억사백만원정 (₩604,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박시은 (2024타경104951)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.21	2024.05.20 ~ 2024.05.21	2024.05.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	—	604,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩604,000,000	
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			
1	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 정관로 580	720-2 정관 사랑샘 프라자	종교시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 지1층 지2층 1층 2층 3층 4층 5층 6층	1,190.8432 1,204.56 785.4523 1,020.6 1,052.6775 1,052.6775 1,052.6775 622.1575				
1	부산광역시 기장군 정관읍 매학리	720-2	대	(내) 철근콘크리트구조 2층 205호 1. 소유권 대지권	1,329.9 162.21 48.8790 ----- 1,329.9000	 162.21 48.8790	604,000,000	비준가격	
합 계								₩604,000,000.-	
이 하					여	백			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/10

1. 감정평가개요

1. 목 적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 매학리 소재 ‘정관신도시시장’ 동측 인근에 위치하는 정관 사랑샘프라자 2층 205호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 목적물

소 재 지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 720-2 [도로명주소]부산광역시 기장군 정관읍 정관로 580		
건물명/층/호수	정관 사랑샘프라자 / 2층 / 205호		
용 도	제2종근린생활시설	사용승인일자	2017.11.23
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)
	162.21	131.1463	293.3563
			대지권면적(㎡) 48.8790

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2/10

5. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 5월 21일로 함.

2) 실지조사기간

본건은 2024년 5월 21일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.

2) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 인근 주민에 의해 탐문된 내용, 인근 유사물건 및 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태 및 표준적 사양 등을 참고하였으나 내부 확인 시 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 주의하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3/10

II. 감정평가방법

1. 감정평가의 관련 규정 및 감정평가 방법

1) 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 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 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2. 본건의 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 ‘거래사례비교법’ 으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 귀 법원의 요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 평가명세표상 별도 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「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 적용하며, 거래사례비교법에 의한 평가가액을 비준가격이라 함.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례 거래단가} \times \text{사정 보정} \times \text{시점 수정} \times \text{가치형성 요인비교} \times \text{전유 면적}$$

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 부동산통합업무시스템(KAIS)]

사례	소재지 [기장군 정관읍]	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
				전유면적당 거래단가(원/㎡)	사용승인일
A	매학리 713-2	2/201	206.38	₩735,000,000	2022.06.10
				@3,561,392	2011.09.21
B	매학리 718-4 마치빌딩	2/203	96.00	₩275,000,000	2023.08.10
				@2,864,583	2009.03.20
C	매학리 777-6	2/205	79.04	₩329,778,982	2021.12.28
				@4,172,305	2018.07.18
D	매학리 748-1 삼용프라자	2/206	192.78	₩377,000,000	2023.12.12
				@1,955,597	2013.05.23

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2) 비교 거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치한 구분건물 내의 거래사례로서 본건과 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 **거래사례 A**를 비교대상 거래사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 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 정상화하는 작업을 의미함.

사정보정치	1.00
결정의견	선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 판단됨.

4. 시점수정

시점수정은 거래시점의 거래금액을 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 상업용부동산 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 정관신도시 집합상가 자본수익률’을 활용하여 산정함.

지 역 (산정기간)	시점수정치 (%)	비 고
부산광역시 정관신도시 (2022.06.10 ~ 2024.05.21)	-2.311 (0.97689)	2022년 02분기 : -0.13 2022년 03분기 : -0.14 2022년 04분기 : -0.35 2023년 01분기 : -0.7 2023년 02분기 : -0.82 2023년 03분기 : -0.36 2023년 04분기 : -0.18 2024년 01분기 : 0.16 $(1-0.0013*21/91)*(1-0.0014)*(1-0.0035)*(1-0.007)*(1-0.0082)*(1-0.0036)*(1-0.0018)*(1+0.0016)*(1+0.0016*51/91) \doteq 0.97689$

※ 2024년 2분기 이후 수익률이 미고시되어 2024년 1분기 수익률을 연장적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

구 분		비교치 [대상/사례]	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 거래사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기 등 전반적인 단지외부요인 대체로 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.02	본건은 거래사례 대비 건물의 노후도 등 단지내부요인 다소 우세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
호별 요인	층별 효용	1.05	본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기에 따른 시장성 측면에서 우세하여 호별요인 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치	$1.00 \times 1.02 \times 1.05 \times 1.00$	1.071	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례 거래단가※	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적	산정가액	결정가액
3,561,392	1.00	0.97689	1.071	162.21	604,411,248	604,000,000

※ 전유면적당 거래가액

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

명칭	층	시세수준	비 고
정관 사랑샘프라자	2층	전유면적을 기준으로 @3,500,000원/㎡ ~ @3,800,000원/㎡	실거래자료 및 현장조사

구분건물의 경우 층별 및 위치별 효용, 전유면적의 크기, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지 [기장군 정관읍]	층/호	전유 면적 (㎡)	평가가액(원)		평가 목적	기준시점	
			전유면적당 평가단가(원/㎡)			사용승인일	
매학리 713-2	2/2**	206.38	₩770,000,000	@3,730,982	담보 평가	2022.09.07	2011.09.21
매학리 717-2	2/2**	192.64	₩670,000,000	@3,477,990	경매 평가	2024.05.10	2012.10.22
매학리 717-8 서진프라자1동	2/2**	98.69	₩407,000,000	@4,124,025	경매 평가	2023.08.07	2016.01.14
매학리 720-2 정관 사랑샘프라자	3/3**	113.52	₩324,000,000	@2,854,123	공매 평가	2023.09.11	2017.11.23
매학리 748-6 정관테라스1동	2/2**	105	₩317,000,000	@3,019,048	담보 평가	2024.02.23	2011.08.30

※ 해당 사례의 구체적인 호수는 개인정보 보호상 일부를 **로 표기하였음.

3. 경매통계분석

「용도: 근린상가」

출처: 부동산태인(www.taein.co.kr)

구 분	부산광역시		기장군		정관읍	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	59.11%	114	53.53%	19	57.53%	8
6개월 평균	59.36%	60	55.61%	10	68.36%	4

※ 기준통계기간: 2023.05.22 ~ 2024.05.21

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/10

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	건물명/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	정관 사랑샘프라자 / 2층 / 205호	162.21	₩604,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격자료[거래사례, 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 부동산 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 정관읍 매학리 소재 "정관신도시시장" 동측 인근에 위치하며, 본건의 주위 일대는 정관신도시 내의 각종 근린생활시설, 아파트단지 및 단지내 상가, 공원 등으로 형성되어 있어 주위환경 및 제반 입지조건 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건물인 정관 사랑샘프라자 내 2층 205호로서
 외 벽: 치장석 및 치장타일 붙임, 몰탈위 페인팅마감 등,
 내 벽: 몰탈위 페인팅마감 등,
 창 호: 새시창임.

(4) 이용상태

근린생활시설임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비 등을 갖추고 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

북서하향 경사지대 내의 세장형 토지로서 종교시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로 및 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 일반경관지구, 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역 위치도



소재지

부산광역시 기장군 정관읍 매학리 720-2 정관 사랑샘프라자 2층 205호



위치도



소재지

부산광역시 기장군 정관읍 매학리 720-2 정관 사랑샘프라자 2층 205호



건물개황도

(None Scale)

[정관 사랑샘프라자 2층 호별배치도]





[]



[]

