

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태영 소유물건
(2024타경105855)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 김태균

감정평가서번호: HN2406-001



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	이십일억구천칠백만원정(₩2,197,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태영 (2024타경105855)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.19	2024.06.18 ~ 2024.06.19	2024.06.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	16세대 이	구분건물	16세대 하 여	— 백	2,197,000,000
	합계					₩2,197,000,000
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		
3			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 2층 204호	22.44	22.44	177,000,000	비준가격
				1) 소유권	22,440			
				대지권	323,100	14.0641		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
4			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	20.91	20.91	166,000,000	비준가격
				1) 소유권	20,910			
				대지권	323,100	13.1052		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
5			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 5층 504호	29.82	29.82	167,000,000	비준가격
				1) 소유권	29,820			
				대지권	323,100	18.6894		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		

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		
6			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 4층 404호	29.82	29.82	167,000,000	비준가격
				1) 소유권	29,820			
				대지권	323,100	18.6894		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
7			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	19.205	19.205	110,000,000	비준가격
				1) 소유권	19,205			
				대지권	323,100	12.0366		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
8			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 4층 403호	18.035	18.035	103,000,000	비준가격
				1) 소유권	18,035			
				대지권	323,100	11.3033		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

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		
9			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	27.68	27.68	157,000,000	비준가격
				1) 소유권	27,680			
				대지권	323,100	17.3482		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
10			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	11.88	11.88	111,000,000	비준가격
				1) 소유권	11,880			
				대지권	323,100	7.4457		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
11			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	19.205	19.205	110,000,000	비준가격
				1) 소유권	19,205			
				대지권	323,100	12.0366		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		

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		
12			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	20.91	20.91	170,000,000	비준가격
				1) 소유권	20,910			
				대지권	323,100	13.1052		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
13			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 3층 304호	22.44	22.44	180,000,000	비준가격
				1) 소유권	22,440			
				대지권	323,100	14.0641		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
14			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 5층 503호	18.035	18.035	103,000,000	비준가격
				1) 소유권	18,035			
				대지권	323,100	11.3033		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		

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		
15			공동주택	(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	11.58	11.58	106,000,000	비준가격
				1) 소유권	11,580			
				대지권	323,100	7.2577		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
16			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	27.68	27.68	157,000,000	비준가격
				1) 소유권	27,680			
				대지권	323,100	17.3482		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계				이 하	여	백	₩2,197,000,000.-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1/14

1. 감정평가개요

1. 목적

본건은 부산광역시 수영구 광안동 소재 도시철도2호선 ‘금련산역’ 북동측 인근에 위치하는 햇살팰리스 2층 202호외 15개호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

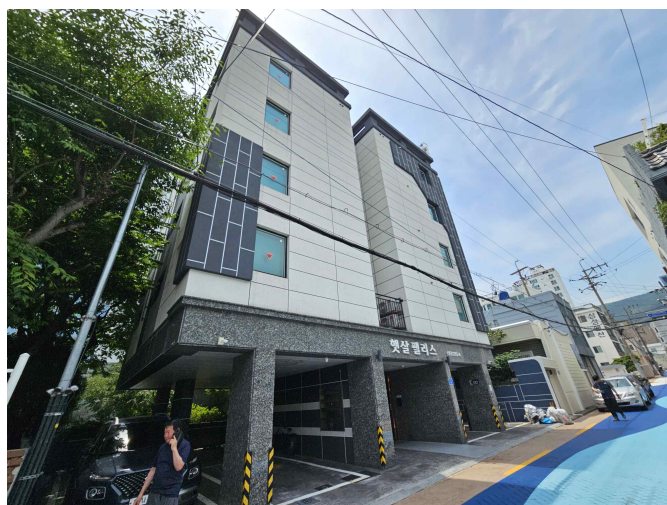
2. 기준가치

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.

3. 감정평가의 목적물

1) 건물개요

소재지	부산광역시 수영구 광안동 182-2 [도로명주소]부산광역시 수영구 수영로522번길 44
건물명/층/호	햇살팰리스 / 2층 / 202호 외 15개호



주용도	업무시설
주구조	철근콘크리트구조
층수	지상 5층
연면적	445.18㎡
대지면적	202.5㎡
사용승인일자	2020.09.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 각 호별 상세 개요

기호	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)※1	대지권면적 (㎡)
1	2/202	공동주택(다세대주택)	11.88	4.67	16.55	7.4457
2	2/203	공동주택(다세대주택)	11.58	4.55	16.13	7.2577
3	2/204	공동주택(다세대주택)	22.44	8.36	30.8	14.0641
4	2/201	공동주택(다세대주택)	20.91	7.86	28.77	13.1052
5	5/504	업무시설(오피스텔)	29.82	10.93	40.75	18.6894
6	4/404	업무시설(오피스텔)	29.82	10.93	40.75	18.6894
7	4/402	업무시설(오피스텔)	19.205	7.53	26.735	12.0366
8	4/403	업무시설(오피스텔)	18.035	7.03	25.065	11.3033
9	5/501	업무시설(오피스텔)	27.68	10.11	37.79	17.3482
10	3/302	공동주택(다세대주택)	11.88	4.67	16.55	7.4457
11	5/502	업무시설(오피스텔)	19.205	7.53	26.735	12.0366
12	3/301	공동주택(다세대주택)	20.91	7.86	28.77	13.1052
13	3/304	공동주택(다세대주택)	22.44	8.36	30.8	14.0641
14	5/503	업무시설(오피스텔)	18.035	7.03	25.065	11.3033
15	3/303	공동주택(다세대주택)	11.58	4.55	16.13	7.2577
16	4/401	업무시설(오피스텔)	27.68	10.11	37.79	17.3482

※1. 전유면적과 공용면적의 합으로서 시장의 통상적인 분양면적과는 상이할 수 있음.

4. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3/14

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 2023년 6월 19일로 함.

2) 실지조사기간

본건은 2023년 6월 19일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상 물건의 확정은 ‘등기사항전부증명서’에 의하였음.

2) 본건 일부 호는 현장조사시 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

4/14

II. 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령 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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5/14

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

본건은 구분건물로서 「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 시산가격 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 감정평가정보체계(KAIS)]

사례	소재지	층/호	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적당 거래단가(원/㎡)	사용승인일
A	광안동 167-25 보람힐타워	5/502	공동주택 (도시형생활주택)	23.13	₩240,000,000	2023.09.07
					@10,376,135	2015.06.12
B	광안동 179-3 다운	5/502	공동주택 (다세대-도시형생활주택)	20.8	₩180,000,000	2024.04.11
					@8,653,846	2022.08.30
C	광안동 181-15 에버그린	4/404	공동주택 (다세대주택-도시형 생활주택-원룸형)	18.35	₩155,000,000	2024.03.19
					@8,446,866	2012.05.04
D	광안동 186-8 오피하우스	2/201	공동주택 (다세대주택-도시형 생활주택-원룸형)	28.3	₩240,000,000	2024.03.20
					@8,480,565	2012.01.18
E	광안동 141-18외 토마스앤레지나	5/504	업무시설 (오피스텔)	22.4857	₩133,000,000	2023.12.05
					@5,914,870	2022.02.14

※ 다음장에 계속.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

사례	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적당 거래단가(원/㎡)	사용승인일
F	광안동 157-27 광안에코하임	6/602	업무시설 (오피스텔)	53.52	₩226,494,035	2022.07.26
					@4,231,951	2018.01.19
G	광안동 168-6 더숲스카이뷰	14/1404	오피스텔	36.46	₩200,000,000	2023.03.22
					@5,485,464	2018.06.11
H	광안동 190-19 세종오스타 1동	5/503	업무시설 (오피스텔)	28.33	₩130,000,000	2022.12.16
					@4,588,775	2014.01.24

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였고, 건축물의 용도는 집합 건축물대장을 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2) 비교 거래사례 선정

본건이 위치한 인근지역 내에 위치한 거래사례로서 본건과 용도 등 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 각각 비교대상 거래사례로 선정함.

기호 1~4, 10, 12, 13, 15	거래사례 B
기호 5~9, 11, 14, 16	거래사례 G

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8/14

4. 시점수정

시점수정은 거래시점의 거래금액을 기준시점으로 정상화하는 작업으로서, 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 비교사례 및 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 중부산권 연립다세대 매매가격지수’ [다세대주택] 및 ‘부산광역시 오피스텔 매매가격지수’ [오피스텔]를 활용하여 산정함.

1) 기호 1~4, 10, 12, 13, 15: 부산광역시 중부산권 연립다세대 매매가격지수 적용

비교사례 거래시점	2024.04.11 매매 가격지수 (적용:2024년03월)	98.0
본 건 기준시점	2024.06.19 매매 가격지수 (적용:2024년05월)	97.7
시점수정치		$97.7/98.0 \approx 0.99694$

※ 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되 기준시점 당시 발표된 가격지수만 적용함.

2) 기호 5~9, 11, 14, 16: 부산광역시 오피스텔 가격지수 적용

비교사례 거래시점	2023.03.22 매매 가격지수 (적용:2023년02월)	103.62
본 건 기준시점	2024.06.19 매매 가격지수 (적용:2024년05월)	99.08
시점수정치		$99.08/103.62 \approx 0.95619$

※ 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되 기준시점 당시 발표된 가격지수만 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등)
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10/14

2) 가치형성요인 비교치의 산정

기호	층/호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	2/202	B	1.00	0.94	1.13	1.00	1.062
2	2/203	B	1.00	0.94	1.11	1.00	1.043
3	2/204	B	1.00	0.94	0.97	1.00	0.912
4	2/201	B	1.00	0.94	0.98	1.00	0.921
5	5/504	G	0.97	1.04	1.06	1.00	1.069
6	4/404	G	0.97	1.04	1.06	1.00	1.069
7	4/402	G	0.97	1.04	1.08	1.00	1.090
8	4/403	G	0.97	1.04	1.08	1.00	1.090
9	5/501	G	0.97	1.04	1.07	1.00	1.079
10	3/302	B	1.00	0.94	1.15	1.00	1.081
11	5/502	G	0.97	1.04	1.08	1.00	1.090
12	3/301	B	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
13	3/304	B	1.00	0.94	0.99	1.00	0.931
14	5/503	G	0.97	1.04	1.08	1.00	1.090
15	3/303	B	1.00	0.94	1.13	1.00	1.062
16	4/401	G	0.97	1.04	1.07	1.00	1.079
1~4, 10, 12, 13, 15	<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 거래사례 B 대비 대중교통 및 차량이용의 편의성 등 단지외부요인 대체로 대등하고, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인 다소 열세함. - 기호 1,2는 거래사례 대비 층별 효용은 열세하나 확장형 발코니 등 서비스면적 및 전유면적의 크기에서 우세하여 호별요인 우세하며, 기호 10, 15는 확장형 발코니 등 서비스면적 및 전유면적의 크기에서 우세하여 호별요인 우세함. - 기호 3,4는 거래사례 대비 층별 효용에서 열세하고, 기호 3, 13은 향별 효용에서 열세하여 기호 3, 4, 13은 호별요인 열세하고, 기호 12는 호별요인 대체로 대등함. 						
5~9, 11, 14, 16	<ul style="list-style-type: none"> - 본건은 거래사례 G 대비 대중교통 및 차량 이용의 편의성 등 단지외부요인 열세하나 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인 우세함. - 공히 거래사례 대비 층별 효용은 다소 열세하나 전유면적의 크기 및 향별 효용 등을 감안한 호별요인에서 우세함. 						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

기 호	층/호	거래 사례	거래사례 거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적	산정가액	결정가액	용도
1	2/202	B	8,653,846	1.00	0.99694	1.062	11.88	108,847,671	109,000,000	다세대주택
2	2/203	B	8,653,846	1.00	0.99694	1.043	11.58	104,200,800	104,000,000	다세대주택
3	2/204	B	8,653,846	1.00	0.99694	0.912	22.44	176,561,445	177,000,000	다세대주택
4	2/201	B	8,653,846	1.00	0.99694	0.921	20.91	166,146,749	166,000,000	다세대주택
5	5/504	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.069	29.82	167,202,556	167,000,000	오피스텔
6	4/404	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.069	29.82	167,202,556	167,000,000	오피스텔
7	4/402	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.090	19.205	109,798,998	110,000,000	오피스텔
8	4/403	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.090	18.035	103,109,863	103,000,000	오피스텔
9	5/501	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.079	27.68	156,655,302	157,000,000	오피스텔
10	3/302	B	8,653,846	1.00	0.99694	1.081	11.88	110,795,040	111,000,000	다세대주택
11	5/502	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.090	19.205	109,798,998	110,000,000	오피스텔
12	3/301	B	8,653,846	1.00	0.99694	0.940	20.91	169,574,315	170,000,000	다세대주택
13	3/304	B	8,653,846	1.00	0.99694	0.931	22.44	180,239,809	180,000,000	다세대주택
14	5/503	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.090	18.035	103,109,863	103,000,000	오피스텔
15	3/303	B	8,653,846	1.00	0.99694	1.062	11.58	106,098,993	106,000,000	다세대주택
16	4/401	G	5,485,464	1.00	0.95619	1.079	27.68	156,655,302	157,000,000	오피스텔

※ 거래사례의 거래단가는 전유면적당 거래가액임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

12/14

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

명칭	이용상황	시세수준	비 고
햇살 팰리스	공동주택 (다세대주택)	전유면적을 기준으로 서비스면적 등을 고려하면 @7,800,000원/㎡ ~ @9,400,000원/㎡ 수준	실거래자료 및 현장조사
	업무시설 (오피스텔)	전유면적을 기준으로 @5,600,000원/㎡ ~ @5,800,000원/㎡ 수준	

공동주택의 경우 신축 및 구축 여부, 전유면적의 크기, 발코니면적 등 서비스면적의 크기, 층별 효용 및 호별 효용, 위치 및 조망, 내부수리 정도 및 인테리어 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있음.

2. 경매통계분석

「집합건물/다세대」

출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

구 분	부산시		수영구		광안동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균낙찰가율	61.50%	209	65.50%	12	63.34%	9
6개월 평균 낙찰가율	61.05%	100	73.64%	5	69.30%	2

※ 기준통계기간: 2023.06.01 ~ 2024.05.31

「집합건물/오피스텔(주거)」

출처: 인포케어(www.infocare.co.kr)

구 분	부산시		수영구		광안동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균낙찰가율	67.14%	214	77.10%	10	68.41%	1
6개월 평균 낙찰가율	69.84%	113	87.24%	5	68.41%	1

※ 기준통계기간: 2023.06.01 ~ 2024.05.31

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가가액(원)	평가목적	기준시점	비고
			전유면적당 평가단가(원/㎡)		사용승인일	
광안동 168-6 더숲스카이뷰	5/5**	32.46	₩170,000,000	담보 평가	2023.06.23	오피스텔
			@5,237,215		2018.06.11	
광안동 181-1 세종엠스테이4차	2/2**	22.29	₩164,000,000	담보 평가	2023.04.10	다세대주택
			@7,357,559		2016.10.25	
광안동 181-1 세종엠스테이4차	5/5**	22.55	₩119,000,000	담보 평가	2023.04.10	오피스텔
			@5,277,162		2016.10.25	
광안동 181-15 에버그린	4/4**	16.81	₩150,000,000	담보 평가	2023.03.06	다세대주택
			@8,923,260		2012.05.04	
광안동 190-19 세종오스타1동	4/4**	24.09	₩147,000,000	담보 평가	2022.03.11	다세대주택
			@6,102,117		2014.01.24	
광안동 190-19 세종오스타1동	10/10**	21.46	₩115,000,000	담보 평가	2023.08.11	오피스텔
			@5,358,807		2014.01.24	

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	층 / 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액	비고
1	2/202	11.88	7.4457	109,000,000	다세대주택
2	2/203	11.58	7.2577	104,000,000	다세대주택
3	2/204	22.44	14.0641	177,000,000	다세대주택
4	2/201	20.91	13.1052	166,000,000	다세대주택
5	5/504	29.82	18.6894	167,000,000	오피스텔
6	4/404	29.82	18.6894	167,000,000	오피스텔
7	4/402	19.205	12.0366	110,000,000	오피스텔
8	4/403	18.035	11.3033	103,000,000	오피스텔
9	5/501	27.68	17.3482	157,000,000	오피스텔
10	3/302	11.88	7.4457	111,000,000	다세대주택
11	5/502	19.205	12.0366	110,000,000	오피스텔
12	3/301	20.91	13.1052	170,000,000	다세대주택
13	3/304	22.44	14.0641	180,000,000	다세대주택
14	5/503	18.035	11.3033	103,000,000	오피스텔
15	3/303	11.58	7.2577	106,000,000	다세대주택
16	4/401	27.68	17.3482	157,000,000	오피스텔
합 계				₩2,197,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료[거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 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 수영구 광안동 소재 도시철도2호선'금련산역' 북동측 인근에 위치하며, 본건의 주위일대는 중소평형 공동주택 및 오피스텔, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 주위환경 및 제반 입지조건 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선"금련산역"이 소재하여 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물인 햇살팰리스 내 2층 202호 외 15개호로서,
외 벽: 드라이비트 마감, 치장석 붙임 등,
내 벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창 호: 하이새시창임.

(4) 이용상태

기호 1~4, 10, 12, 13, 15: 공동주택(다세대주택)이며,
기호 5~9, 11, 14, 16: 업무시설(오피스텔) 용도임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스설비, 공동현관기 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

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서 공동주택 및 오피스텔 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2024-01-24), 지적재조사사업지구임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

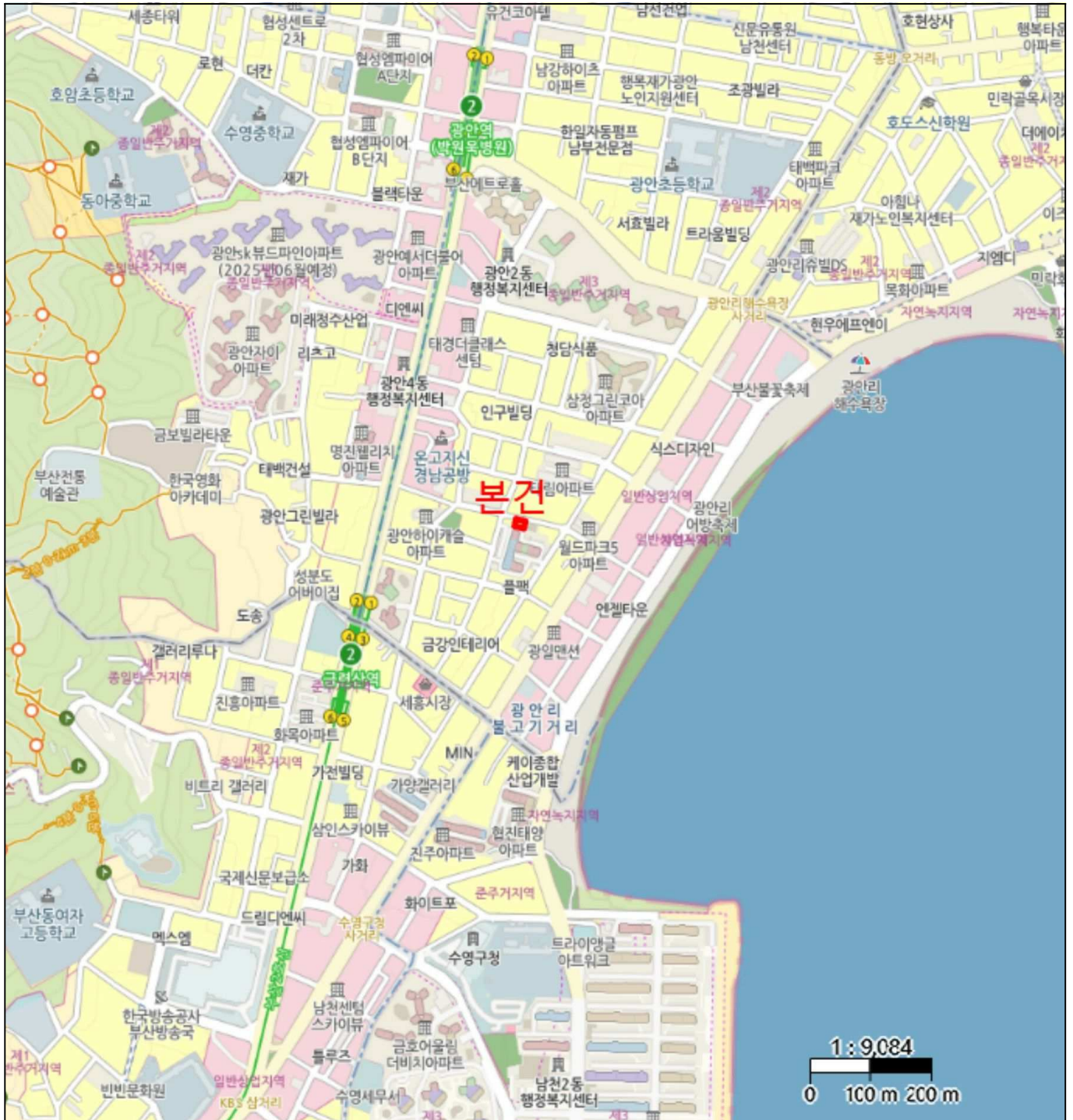
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지

부산광역시 수영구 광안동 182-2 햇살팰리스 2층 202호외



위치도



소재지

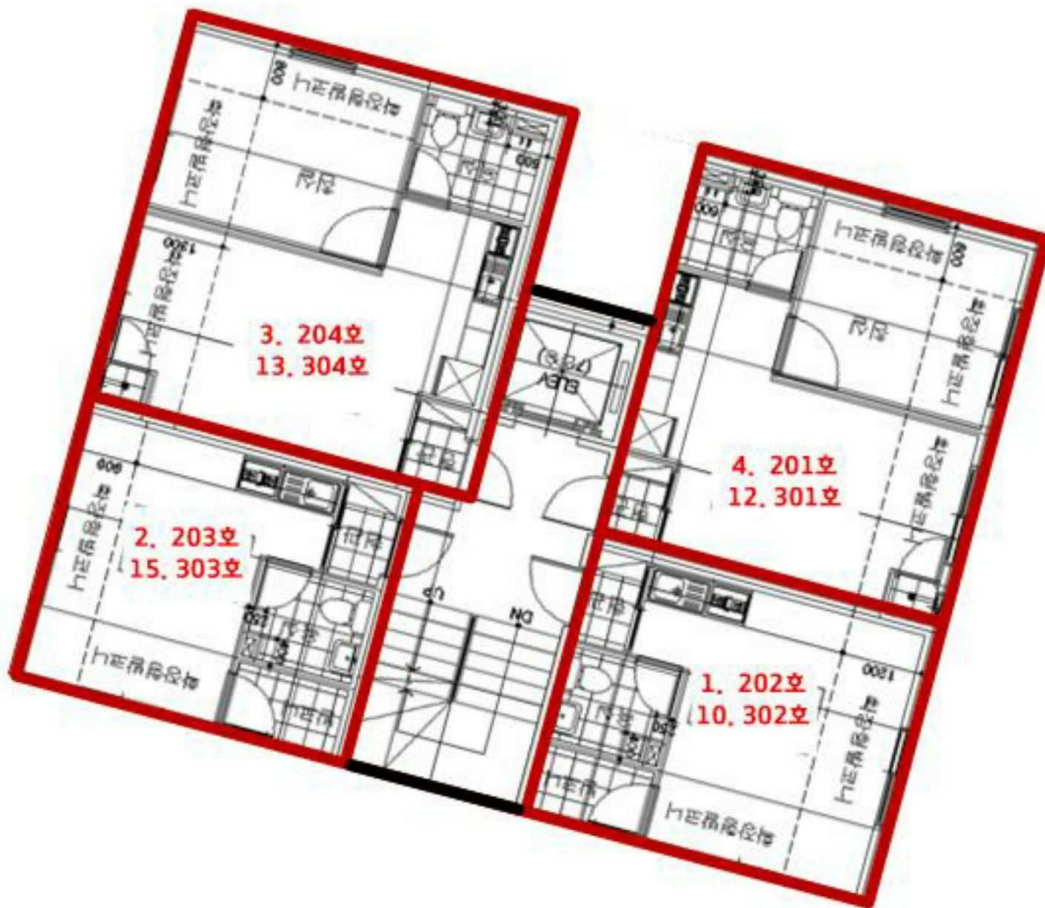
부산광역시 수영구 광안동 182-2 햇살팰리스 2층 202호외



건물개황도

(None Scale)

[햇살팰리스 2,3층 호별배치도]



건물개황도

(None Scale)

[햇살팰리스 4,5층 호별배치도]





[]

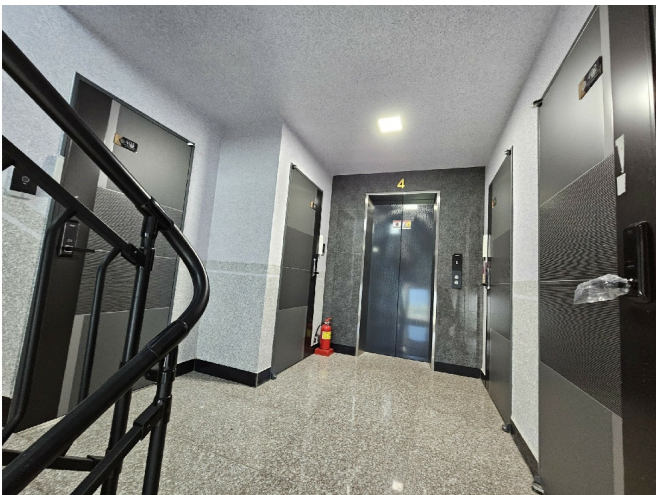




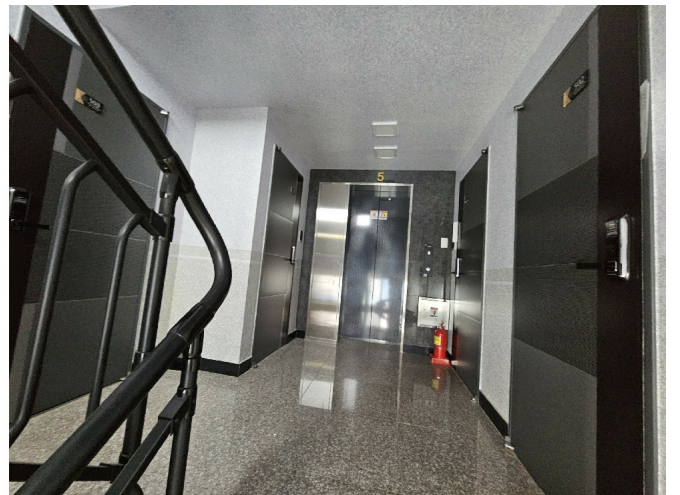
2



3



4



5