

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정봉춘 소유물건(2024타경66)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 정현철

감정평가서번호: B240103

부일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 찬 일

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정봉춘 (2024타경66)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.01.15	2024.01.10 ~ 2024.01.15	2024.01.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물 (판매시설)	1개호 이	구분건물 (판매시설)	1개호 하 여	- 백	200,000,000
	합 계					₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 1 -

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 매학리 719-1번지상 소재하는 정관신도시미래안전통상가 1층 씨101호로서, 부산지방법원 동부지원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령과 제반 감정평가이론 등에 의하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조 1호: "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

*제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

2) 기준시점: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 1월 15일임.

*감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항: 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

3) 실시기간 및 내용: 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2024년 1월 10일 ~ 2024년 1월 15일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사를 행하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방식

*감정평가에 관한 규칙 제11조: 감정평가는 다음 각 호의 감정평가 3방식에 따른다.

1. 원가방식: 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 법 제3조제1항 본문에 따른 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 등이 있다.

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	비교성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 감정평가방법의 적용

1)본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제2조의 7호: “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2)본건 구분건물의 시산가액은 인근지역내 동류 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격과 제반 입지조건, 주위환경, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

*감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가): 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및관리에 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.

7. 기타

1)평가대상 물건의 확정은 제시목록에 의하되, 일부 증축(ㄱ:18㎡, ㄴ:6㎡)하여 이용하고 있음을 감안하여 가액결정하였으므로 참고바랍니다.

2)귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물을 구분 가액배분하여 명세표상에 명기하였으므로 참조바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 719-1 (도로명주소: 부산광역시 기장군 정관읍 정관6로 5-20)				
건물명	정관신도시미래안전통상가				
구조 및 규모	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 내 1층 씨101호				
용도	판매시설(상점), 자동차관련시설(주차장), 제2종근린생활시설(일반음식점)			사용승인일	2014-01-10
대상	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유+공유 (㎡)	비고
번호(1)	1/씨101	18.00	8.6298	통칭9.6평형	증축부분 약 24㎡ 감안함

3. 비교사례의 선택

1)인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 국토부 실거래자료]

기호	매학리 미래안 전통상가 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	매매시점	비고
#1	1/A134	16.52	170,000,000 (@10,291,000)	2014-01-10	2020.08.18	-
#2	1/C101	18.00	230,000,000 (@12,778,000)		2018.05.25	-

2)비교사례의 선정

최근 거래사례인 거래사례<#1>과 <#2>를 전부 비교사례로 선정하여 비준함.

4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례<#1> 및 <#2>는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

<부산광역시 상업용 건물의 자본수익률(집합상가) 활용>

한국부동산원에서 조사 발표하는 ‘부산광역시 상업용 건물의 자본수익률(집합상가)’ 에 의거
시점수정치를 산정함. [출처: 한국부동산원]

사례	부산시 집합상가의 자본수익률	시점수정치 산정
#1	2020년 03분기 : 0.29 2020년 04분기 : 0.61 2021년 01분기 : 0.39 2021년 02분기 : 0.96 2021년 03분기 : 0.85 2021년 04분기 : 1.01 2022년 01분기 : 0.66 2022년 02분기 : 0.73 2022년 03분기 : 0.81 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1	$(1+0.0029*44/92)*(1+0.0061)$ $* (1+0.0039)*(1+0.0096)$ $* (1+0.0085)*(1+0.0101)$ $* (1+0.0066)*(1+0.0073)$ $* (1+0.0081)*(1-0.0032)$ $* (1-0.002)*(1-0.0007)$ $* (1+0.001)*(1+0.001*101/92)$ ≒ 1.05922
#2	2018년 02분기 : 1.22 2018년 03분기 : 0.98 2018년 04분기 : 0.22 2019년 01분기 : 0.54 2019년 02분기 : 0.36 2019년 03분기 : 0.29 2019년 04분기 : 0.16 2020년 01분기 : -0.03 2020년 02분기 : 0.26 2020년 03분기 : 0.29 2020년 04분기 : 0.61 2021년 01분기 : 0.39 2021년 02분기 : 0.96 2021년 03분기 : 0.85 2021년 04분기 : 1.01 2022년 01분기 : 0.66 2022년 02분기 : 0.73 2022년 03분기 : 0.81 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1	$(1+0.0122*37/91)*(1+0.0098)$ $* (1+0.0022)*(1+0.0054)$ $* (1+0.0036)*(1+0.0029)$ $* (1+0.0016)*(1-0.0003)$ $* (1+0.0026)*(1+0.0029)$ $* (1+0.0061)*(1+0.0039)$ $* (1+0.0096)*(1+0.0085)$ $* (1+0.0101)*(1+0.0066)$ $* (1+0.0073)*(1+0.0081)$ $* (1-0.0032)*(1-0.002)$ $* (1-0.0007)*(1+0.001)$ $* (1+0.001*101/92)$ ≒ 1.09605

*해당분기의 변동률이 미발표상태인 경우 기준일 현재 최후에 발표된 분기의 변동률을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

조건	비교항목	격차율 (1/#1)	격차율 (1/#2)
외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등	1.00 (동일)	1.00 (동일)
내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등.	1.00 (동일)	1.00 (동일)
호별요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등등.	1.30 (우세)	1.00 (동일)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	부동산경기상황 감안 (0.8)	부동산경기상황 감안 (0.8)
가치형성요인비교치		1.04	0.80

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

번호	비교사례	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	본건면적(㎡)	사례면적(㎡)	시산가액(원)	산정가격(원) 면적당 단가(원/㎡)
1	#1	170,000,000	1.00	1.05922	1.04	18.00	16.52	204,047,320	200,000,000 (@11,111,000)
	#2	230,000,000	1.00	1.09605	0.80	18.00	18.00	201,673,200	200,000,000 (@11,111,000)
평가액 결정		상기 시산가액을 고려하여 ₩200,000,000(@11,111,000)으로 평가함.							
참고 사항		본건은 1층 끝부분으로 증축(ㄱ:18㎡, ㄴ:6㎡)하여 이용하고 있음을 감안하여 가액결정 하였으므로 참고바랍니다.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 가격참고 자료

1. 거래사례

기호	매학리 미래안 전통상가 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	매매시점	비고
#1	1/A134	16.52	170,000,000 (@10,291,000)	2014-01-10	2020.08.18	-
#2	1/C101	18.00	230,000,000 (@12,778,000)		2018.05.25	-
시세수준		기준시점 현재 유사물건의 경우 위치에 따라 @9,000,000 ~@14,000,000원/㎡ 수준으로 추정됨.				

2. 평가사례

기호	매학리 719-1 정관 신도시미래안전통상가 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	기준시점	비고
ㄱ	1/A104	40.32	560,000,000 (@13,889,000)	2014-01-10	2021.09.30	-
ㄴ	1/A104	40.32	676,000,000 (@16,766,000)		2023.10.26	-

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

번호	소재지 (정관읍 매학리 719-1)	층/호수	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
1	정관미래안전통상가	1/C101	18.00	200,000,000	@11,111,000	-

2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 ₩200,000,000으로 가격결정함.

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 정관신도시 미래안전통상가 <도로명주소> 부산광역시 기장군 정관읍 정관6로 5-20	719-1	판매시설 (상점) 및 자동차관련 시설(주차 장), 제2종 근린생활 시설(일반 음식점)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층				
	1.동 소	719-1	주차장	일반상업지역	4,211.9			
	동 소	719-1	판매시설 (상점)	(내) 철근콘크리트조 1층 씨101호 1.소유권/대지권	18.00 8.6298/4211.9	18.00 8.6298	200,000,000	비준가액
	정관신도시 미래안전통상가				토지	50,000,000		
					건물	150,000,000		
합 계							₩200,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 정관고등학교 동측 인근에 위치하는 정관신도시미래안전통상가 1층 씨101호로서, 부근은 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 정관신도시 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 원활하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 1층 씨101호로서,
 -외벽: 복합판넬 등
 -내벽: 인테리어 등
 -창호: 강화유리 및 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

판매시설(상점)임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 전기설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서, 상업용 건물의 부지임.

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) |

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 15m 내외의 도로, 서측 및 북측으로 폭 약 8m 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 주차장, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 특수도로(보행자전용도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

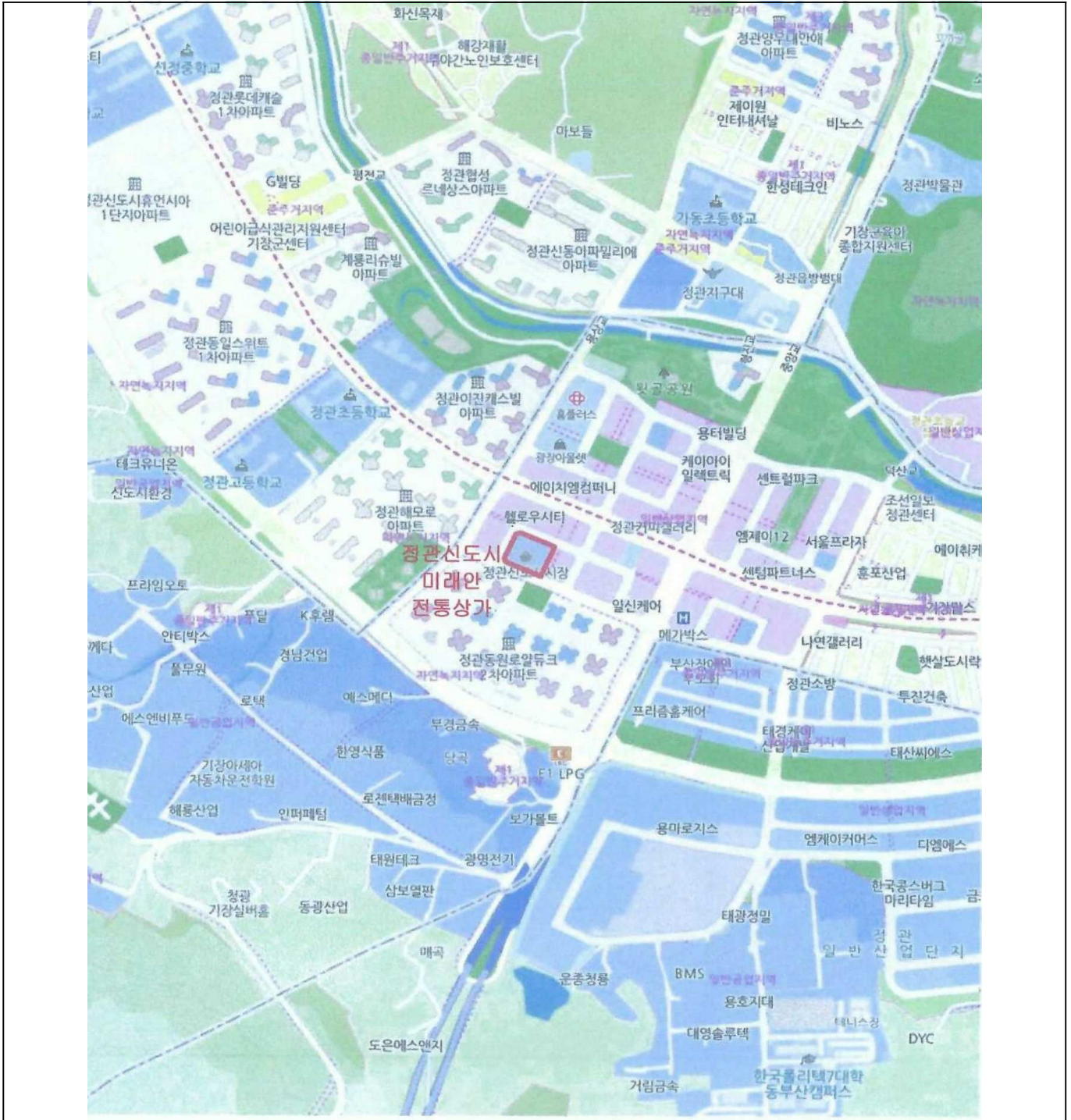
- 1):임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 본건은 1층 끝부분으로 일부 증축(ㄱ:18㎡, ㄴ:6㎡)하여 이용하고 있음을 감안하여 가액결정하였으므로 참고바랍니다.

광역위치도



소재지

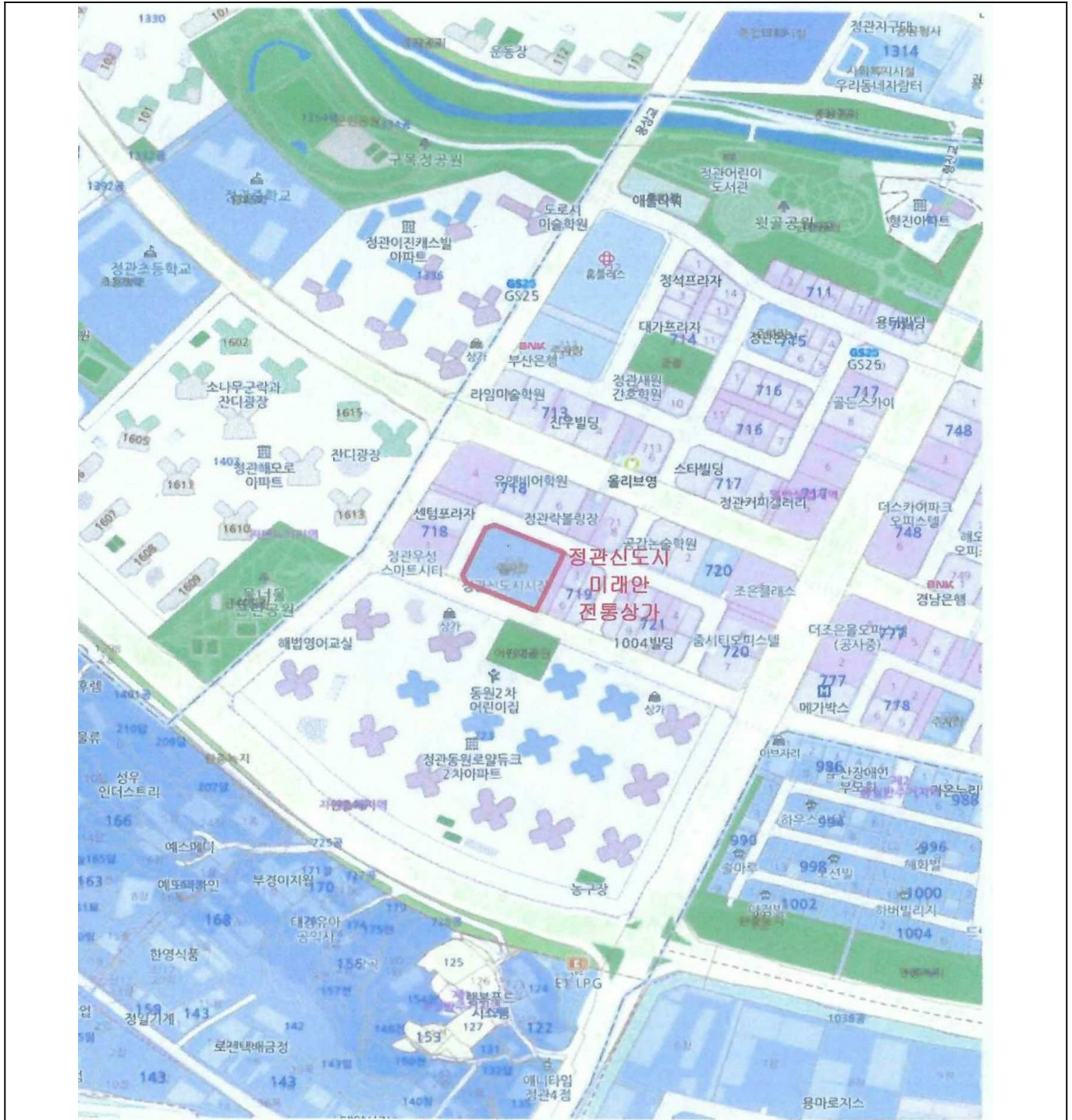
부산 기장군 정관읍 매학리 719-1 정관신도시미래안전통상가 1층 씨101호



위치도



소재지	부산 기장군 정관읍 매학리 719-1 정관신도시미래안전통상가 1층 씨101호
-----	--

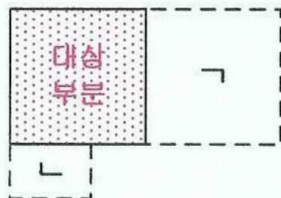
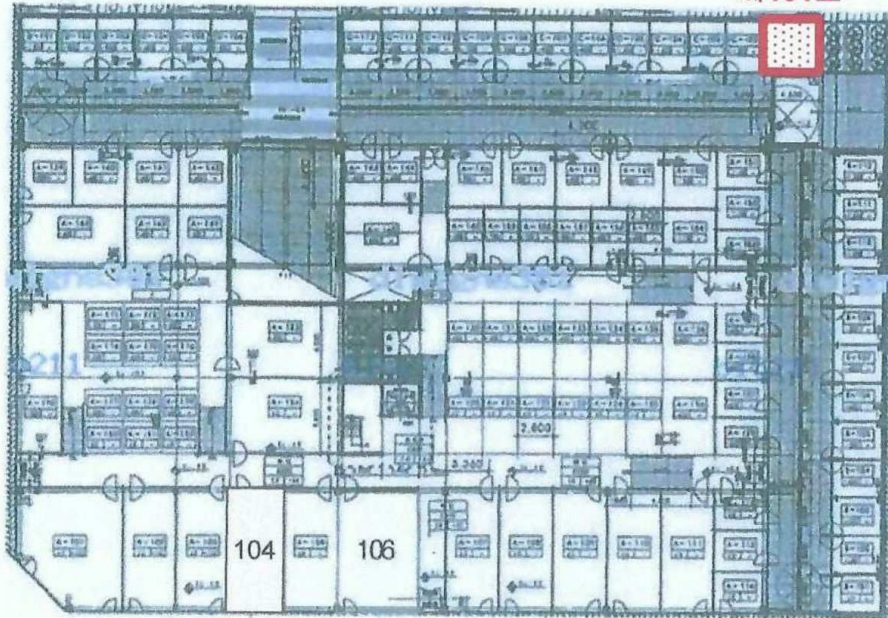


건물개황도

(None Scale)

정관신도시 미래안 전통상가 1층 호별배치도

1층
씨101호



대상부분
 $4.5 \times 4 \approx 18 \text{ m}^2$

제시외
ㄱ.샷시조(증축분) 약 18 m^2
ㄴ.샷시조(증축분) 약 6 m^2



[]



[]



[]



[]



[]



[]



[]



[1 101]



[()]



[()]