

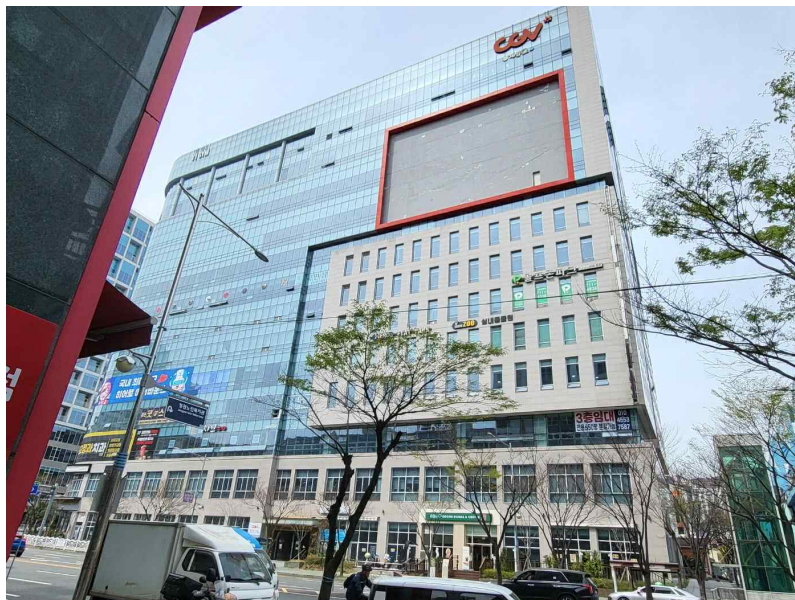
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 파산자 여한용의 파산관재인 김훈태  
소유물건(2024타경102795)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원  
사법보좌관 정현철

감정서번호 : 정원-029-2403



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

감정평가사사무소 정원

TEL. 051-740-5033

FAX. 051-740-5032

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

노 현 정

(인)

감정평가액	삼억육천일백만원정(₩361,000,000.-)					
의 퇴 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	파산자 여한용의 파산관재인 김훈태 (2024타경102795)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.04.02	2024.03.29 ~2024.04.02	2024.04.02	
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	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	361,000,000
	합 계					₩361,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
[도로명주소] 부산광역시 기장군 정관읍 정관중앙로 45	부산광역시 기장군 정관읍 매학리	717-5, 717-6 탑스퀘어	판매시설, 의료시설, 업무시설, 문화및 집회시설, 운동시설, 근린 생활시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
					지1층	3,603.788		
					지2층	3,602.214		
					지3층	3,605.425		
					지4층	3,595.072		
					지5층	3,330.632		
					1층	2,847.476		
					2층	2,884.606		
					3층	2,932.23		
					4,5층 각	2,990.764		
					6층	2,983.163		
					7,8층 각	2,781.429		
					9층	2,737.365		
					10층	1,926.733		
					11층	2,901.141		
12층	2,906.162							
13층	2,928.635							



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 정관읍 매학리 소재 '정관고등학교' 동측 인근에 위치하는 탑스퀘어 8층 816호에 대한 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 본건의 개요

소재지	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 717-5, 717-6 [부산광역시 기장군 정관읍 정관중앙로 45]
건물명 및 층·호수	탑스퀘어 8층 816호
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층
사용승인일자	2017.07.26
주 용 도	업무시설

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	8	816	95.316	99.3510	194.667	14.110	업무시설

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 02일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 03월 29일 및 04월 02일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보 보호 관계로 세부 호번호 표기는 \* 처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가업자는 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가업자는 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 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.                  ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.
- 나. 거래사례비교법은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
ㄱ	매학리 777-1	큐엠시네마타워 4/40*	101	2022.03.10	428,000,000	약 4,237,623
				2017.11.22		
ㄴ	매학리 777-6	센텀큐빌딩 2/20*	79.04	2021.12.23	329,778,982	약 4,172,304
				2018.07.18		
ㄷ	명지동 3583-3	탐스퀘어 8/80*	106.44	2019.05.24	513,600,000	약 4,825,253
				2017.07.26		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지 건물명 및 동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	매학리 720-1 조은타워 8/80*	근린생활시설	105.84	법원 경매	2022.01.18	345,000,000	약 3,259,637
					2014.01.24		
b	매학리 717-5 외 탐스퀘어 4/40*	근린생활시설	108.16	법원 경매	2022.10.11	432,000,000	약 3,994,083
					2014.07.26		
c	매학리 717-5 외 탐스퀘어 4/41*	근린생활시설	132.28	법원 경매	2022.12.07	557,000,000	약 4,210,765
					2017.07.26		
d	매학리 717-5 외 탐스퀘어 3/31*	근린생활시설	95.39	법원 경매	2023.12.12	454,000,000	약 4,759,409
					2017.07.26		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 상가	전유면적당 3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준

### 라. 경매통계자료[근린상가]

지역통계	부산광역시 기장군		매학리	
	낙찰가율(%)	건수	낙찰가율(%)	건수
1년간 평균	53.47	18	55.08	8
6개월 평균	52.97	11	62.71	5

(출처:부동산태인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
ㄱ	매학리 777-1	큐엠시네마타워 4/40*	101	2022.03.10	428,000,000	약 4,237,623
				2017.11.22		

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 시·도별 자본수익률(집합상가) 중 부산광역시 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정하였음.

#### 2) 시점수정치

[상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 부산광역시 정관신도시]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-0.21	-0.13	-0.14	-0.35
2023년	-0.7	-0.82	-0.36	-0.18

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1	ㄱ	자본수익률 2022.03.10. ~ 2024.04.02	0.97121	$(1-0.0021*22/90)*(1-0.0013)*(1-0.0014)*(1-0.0035)*(1-0.007)*(1-0.0082)*(1-0.0036)*(1-0.0018)*(1-0.0018*93/92) \approx 0.97121$

※2024년 1분기 이후의 자본수익률은 미발표된 상태인 바 직전분기인 2023년 4분기의 자본수익률을 연장적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 본건 기호 (1) / 사례 기호 (ㄱ)

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.05	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성(버스정류장) 등 외부요인에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.03	본건은 거래사례 대비 건물의 규모 및 최고층수 (본건:지하5층 지상13층/ 사례:지하3층 지상7층) 등에서 우세함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용	0.85	본건은 거래사례 대비 층별효용 (본건:8층/사례:4층), 위치별 효용(본건은 내부상가)에서 열세함.
	위치별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		<b>0.919</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	4,237,623	1.00	0.97121	0.919	3,782,256	95.316	360,509,513	361,000,000

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

기호	총수	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	8	816	95.316	14.110	361,000,000	
합 계				-	<u>361,000,000</u>	

# 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 탑스퀘어 8층 816호로서, 주위는 업무시설, 판매시설 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상13층 건물 내 8층 816호로서,  
(사용승인일자:2017.07.26)

외벽: 인조석 붙임 및 강화유리마감 등,  
내벽: 콘크리트 마감,  
바닥: 콘크리트 마감,  
창호: 강화유리임.

**(4) 이용상태**

업무시설(현황 "공실")임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 시스템 냉난방설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 장방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 남동측으로 노폭 약 40미터 내외의 도로(정관중앙로), 남서측으로 노폭 약 30미터 내외의 도로(정관로), 북서측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로(정관7로), 북동측 및 북서측으로 보행자전용도로에 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

토지#1 : 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 일반경관지구 가축사육 제한구역(2015-03-04)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 택지개발지구〈택지개발촉진법〉

# 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) |          |

토지#2 : 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 일반경관지구 가축사육제한구역(2015-03-04)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 택지개발지구(택지개발촉진법)

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

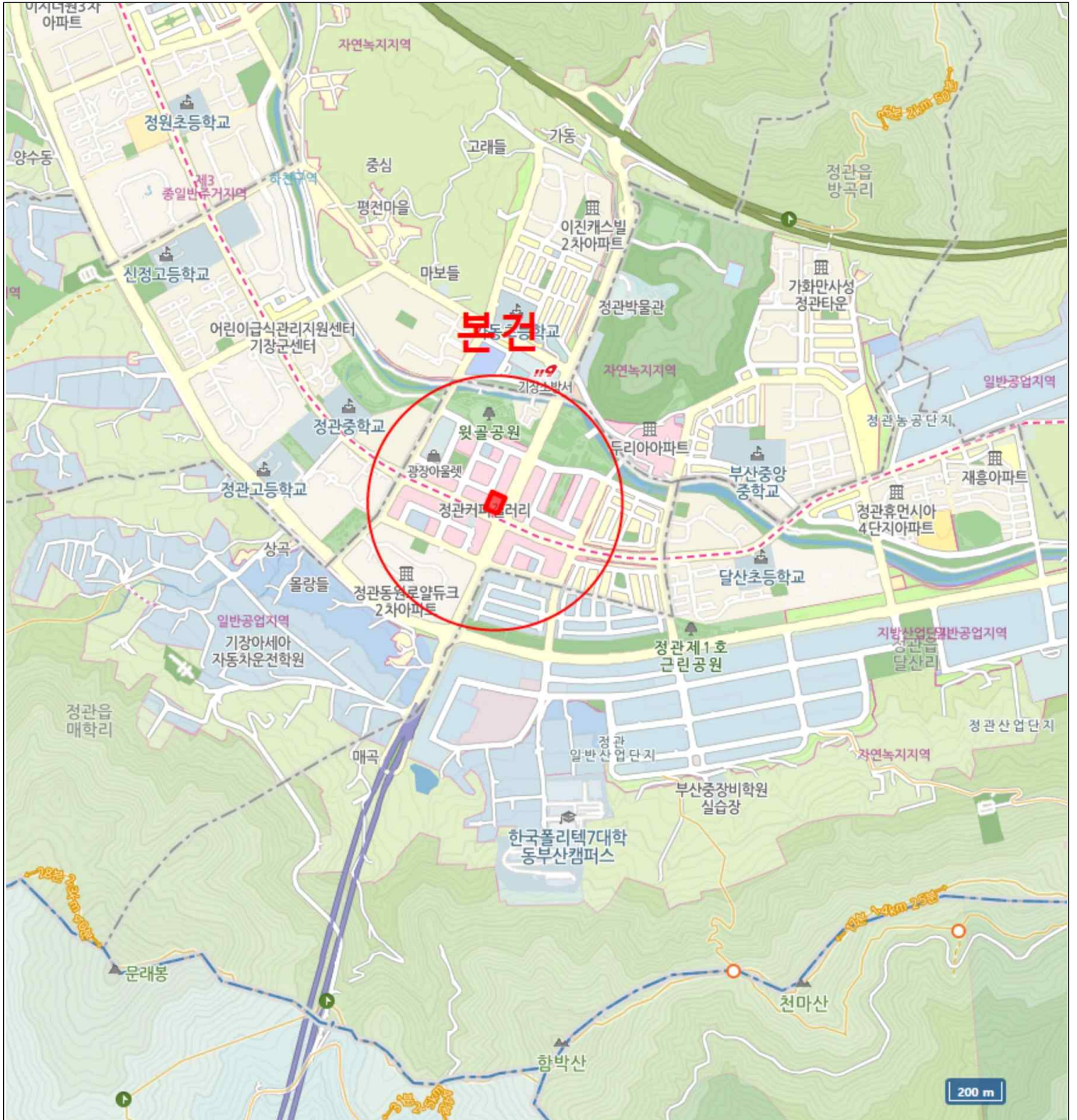
가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



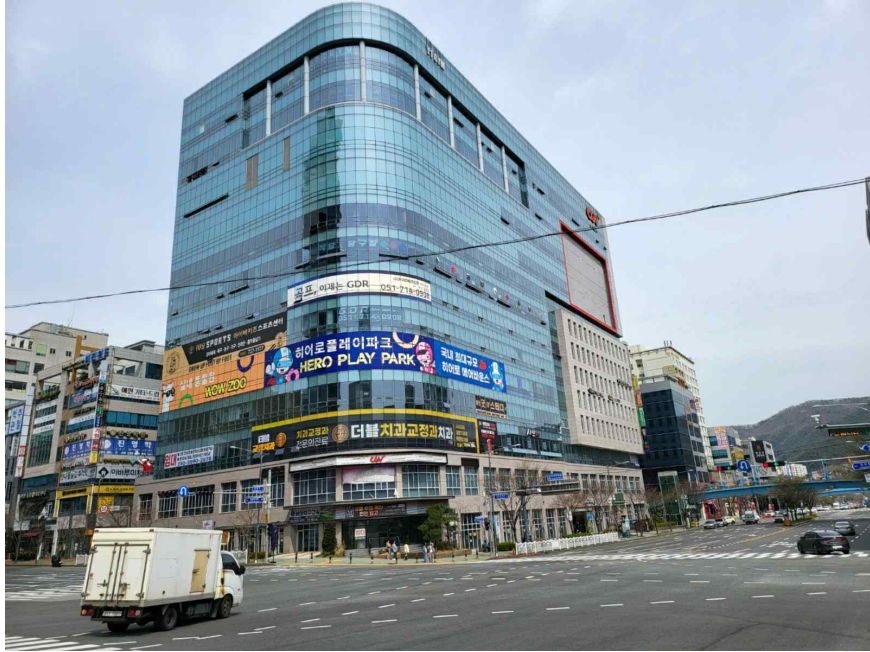
<b>소재지</b>	부산광역시 기장군 정관읍 매학리 717-5 외 탑스퀘어 8층 816호
------------	--







# 사 진 용 지

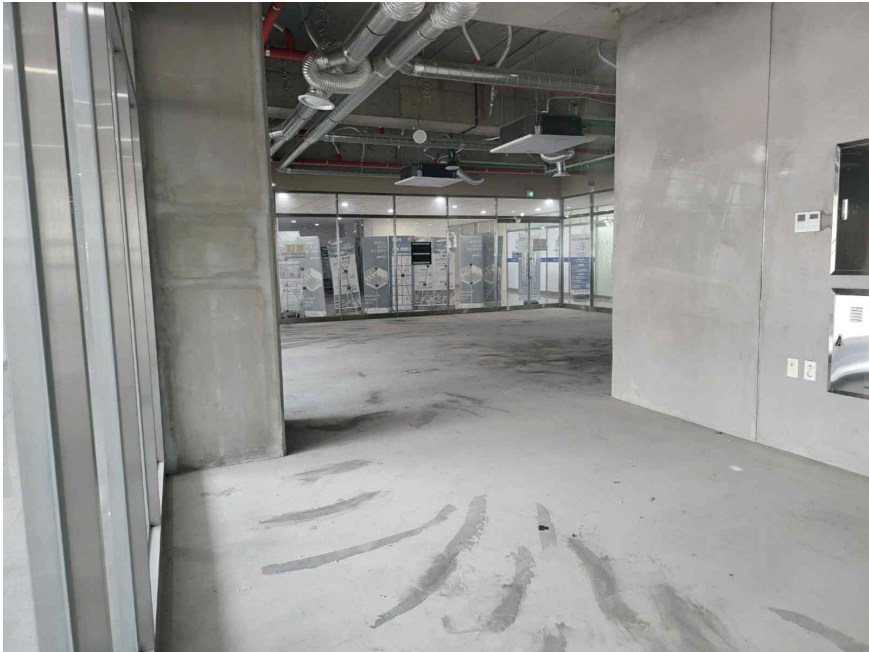


탑스퀘어 전경



탑스퀘어 후면 전경

# 사 진 용 지



본건 내부 전경