

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사에스더블유
소유물건(2024타경104661)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: BS2405-001

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

부산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재용

감정평가액	구억팔천팔백만원정 (₩988,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사에스더블유 (2024타경104661)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.14	2024.05.14	2024.05.15	
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	-	988,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩988,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 상성리 소재 '일광119 안전센터' 동측 인근에 위치하는 '중원타워' 1층 109호에 대한 법원경매진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 05월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 05월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


III. 기타 참고사항

본건은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 일부 유리창을 통한 내부관찰 및 외부관찰사항 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 건물내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 1층 109호	
도로명주소	부산광역시 기장군 일광읍 해빛5로 29	
	주용도	제1,2종근린생활시설 및 의료시설
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2022.09.01
	건물규모	연면적 6,817.75 m ²
	비고	-

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)
			전유	공용	합계	
1	1/109	근린생활시설	55.29	32.804	88.094	14.67

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	삼성리 808-4 중원타워	1/1**	근린 생활시설	42.42	742,000,000 (@17,490,000)	2023.08.18 (2022.09.01)	-
#2	삼성리 808-4 중원타워	1/1**	근린 생활시설	41.50	703,416,000 (@16,950,000)	2021.05.10 (2022.09.01)	-
#3	삼성리 808-4 중원타워	1/1**	근린 생활시설	42.925	742,212,000 (@17,290,000)	2021.05.11 (2022.09.01)	-
#4	삼성리 809-1외 일광골드타워	1/1**	근린 생활시설	40.0325	670,000,000 (@16,740,000)	2022.06.22. (2020.11.24.)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

일련번호	사례 기호	시점수정치	산출내역
1	#1	1.00158	집합상가 지역 : 부산 (23.08.18~24.05.14) 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0 (2024년 01분기 자료) $(1+0.001*44/92)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0*44/91) \approx 1.00158$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.02	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	1/109	55.29	#1	17,490,000	1.000	1.00158	1.020	17,867,987	987,921,001	988,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구분	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사 판매시설	17,000,000 내외	1층

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
(1)	삼성리 808-4 중원빌딩 1/109	근린 생활시설	55.29	914,000,000	2023.04.24	담보
				(@16,530,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
(1)	삼성리 808-4 중원빌딩 1/1**	근린 생활시설	48.97	773,000,000	2024.03.12	법원경매
				(@15,790,000)		
(2)	삼성리 808-4 중원빌딩 1/1**	근린 생활시설	41.50	714,000,000	2022.12.08	담보
				(@17,200,000)		
(3)	삼성리 808-4 중원빌딩 1/1**	근린 생활시설	42.925	740,000,000	2022.11.21	담보
				(@17,240,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 기장군 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	6,945,800,000	3,810,333,000	54.9	108	13	12.0
아파트상가	205,000,000	231,800,000	113.1	1	1	100.0
점포	4,489,892,500	1,607,000,000	35.8	1	1	100.0

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제1층 제109호	55.29 14.67	988,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

.

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 1	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리	808-4 중원타워	제1,2종 근린생활 시설 및 교육연구 시설	철근콘크리트구조 평지붕 8층				
	[도로명주소] 부산광역시 기장군 일광읍 해빛5로 29			지하1층 지하2층 1 ~ 8층 각	913.18 881.37 627.9			
	동 소	808-4	대	근린상업지역 (내)	1,064.6			
				철근콘크리트구조 1층 109호 ①소유권대지권	55.29 55.29 1,064.6x----- 4,011.93	55.29 14.67	988,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 88.094㎡
합 계							₩988,000,000.-	
이 하					여	백		

토지·건물
 토 지 : 197,600,000
 건 물 : 790,400,000

배분내역
 토 지 : 197,600,000
 건 물 : 790,400,000

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 일광읍 상성리 소재 '일광119안전센터' 동측 인근에 소재하는 '중원타워' 1층 109호로서, 인근은 공동주택 단지 및 근린생활시설 등이 소재하여 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상8층 지하2층 건물 내 1층 109호로서,
(사용승인일 : 2022.09.01)

외벽 : 석재 붙임 마감,
내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
바닥 : 데코타일 마감 등,
창호 : 강화유리 및 샷시창호 등.

(4) 이용상태

공부상 '제1종근린생활시설'이며 현황 분양사무실로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사인 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 20M, 동측으로 폭 약 10M 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

삼성리 808-4 : 근린상업지역 , 지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없음.

광역위치도



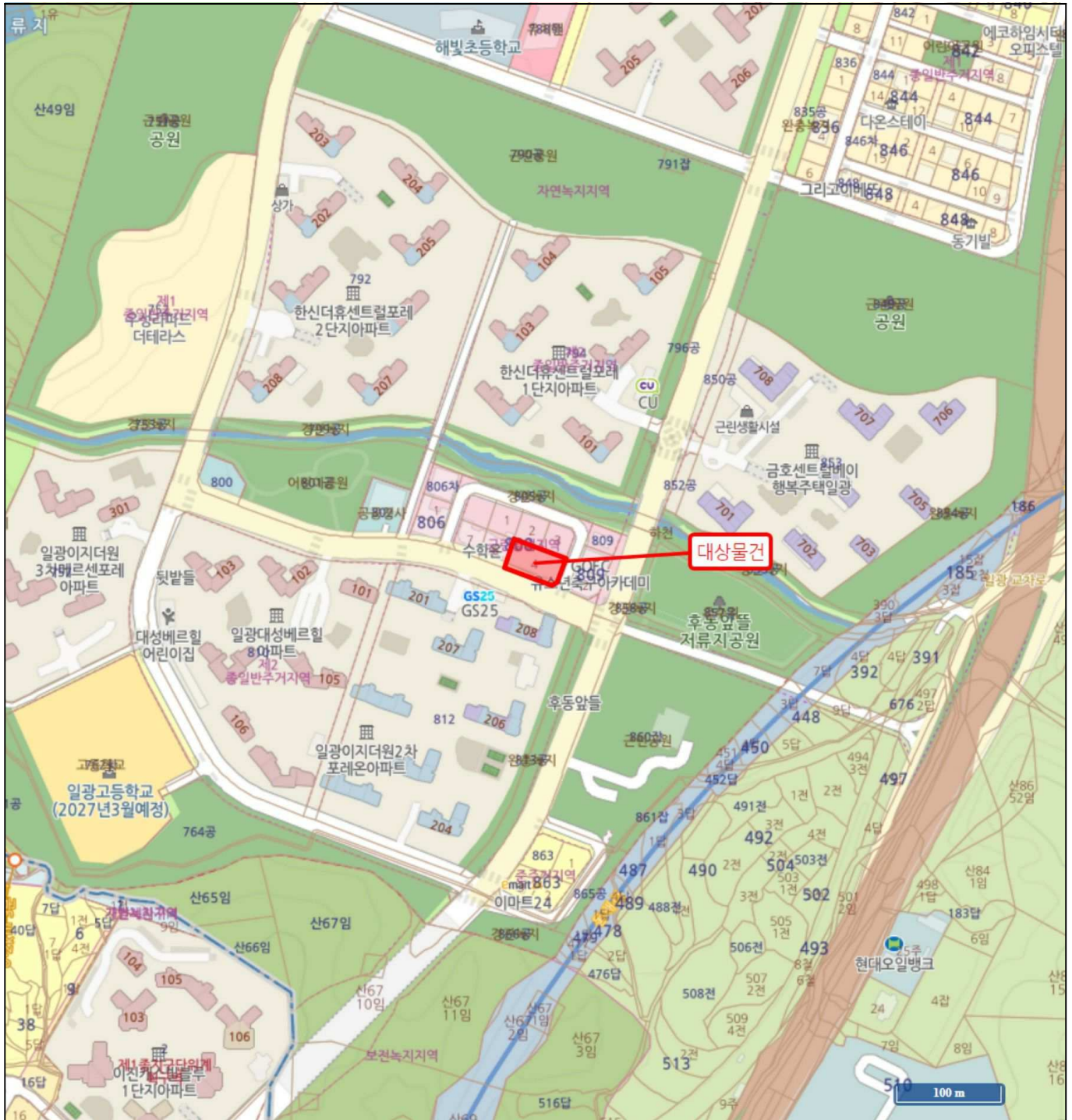
소재지 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 1층 109호



위치도



소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 1층 109호
-----	--------------------------------------



내 부 구조 도

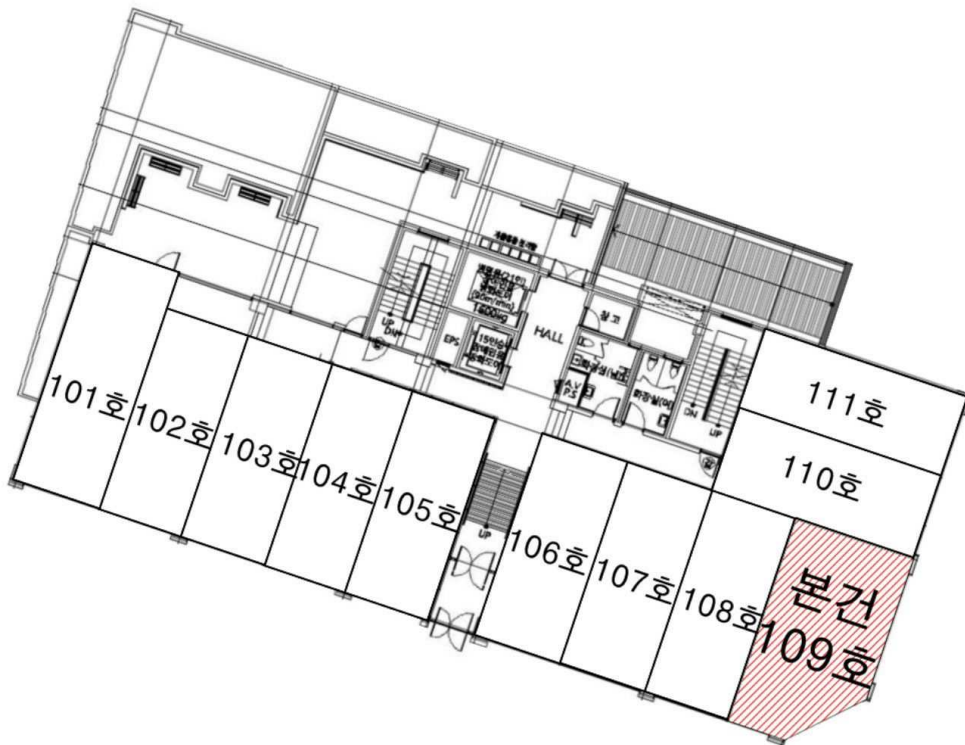


소 재 지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 1층 109호

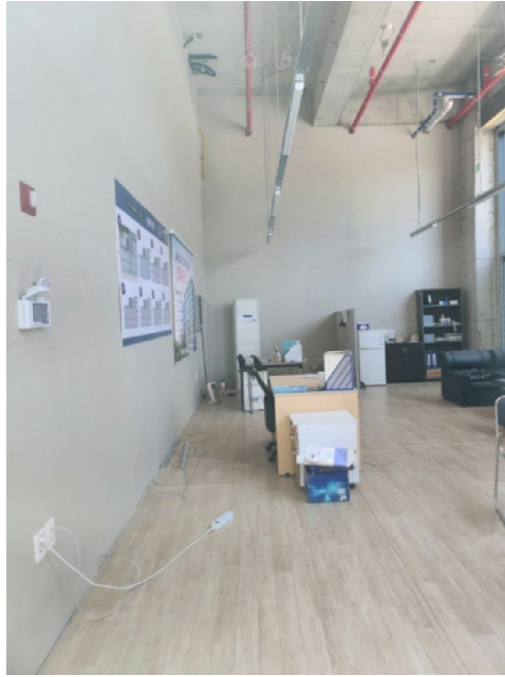


부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 808-4 중원타워 1층 109호









()