

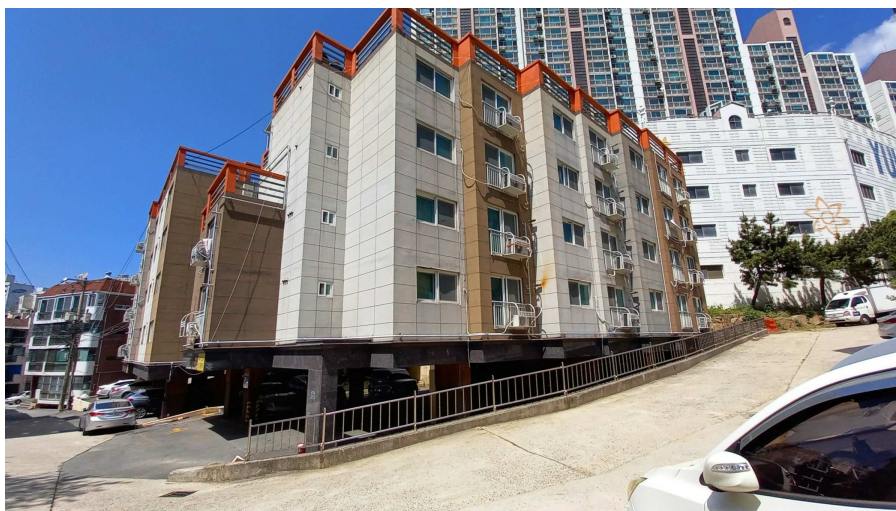
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 엠케이하우징
소유물건(2023타경1648)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김태균

감정평가서번호: 23042722



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.

정선감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김정선

감정평가액	팔억일천이백만원정 (₩812,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 엠케이하우징 (2023타경1648)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.04.29	2023.04.28 ~ 2023.04.29	2023.04.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호 이	하	여	백	812,000,000
	합계					₩812,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 만덕동 소재 “백양중학교” 북서측 인근에 위치하는 “신만덕휴” 101동 2층 203호 외 3개호와 102동 202호 외 1개호(6개호)로서 부산지방법원서부지원의 경매를 위한 감정 평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 2조 1호 및 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’으로 평가 하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 시장가치를 주된 방법으로 평가가액을 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사완료일인 2023년 4월 29일을 기준시점으로 하며 가격 조사기간은 2023년 4월 28일부터 4월 29일까지로 하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 분양 또는 매매 관행상 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 가격이 형성되는 바, 건물과 토지의 소유권대지권의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건은 현장조사, 관련공부, 외부관찰 등으로 평가하였으며 내부 및 이용 상태는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 확인이 불가능하여 관련도면, 평가전례, 부동산중개사무소 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매진행 및 응찰 시 내부, 이용 상태, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비 교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 북구 만덕동 142, 142-1 신만덕휴 101동, 102동 [도로명주소] : 부산광역시 북구 덕천로31, 덕천로31-1					
구조, 용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택 및 업무시설				사용승인일	2015.09.14.
기 호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	101동 2층203호	80.85	14.621	95.471	48.197	오피스텔
2	101동 2층201호	62.27	11.258	73.528	37.122	오피스텔
3	101동 2층204호	53.39	9.691	63.281	31.947	오피스텔
4	101동 3층301호	53.795	9.728	63.523	32.069	다세대주택
5	102동 2층202호	44.335	8.896	53.231	26.89	오피스텔
6	102동 2층204호	84.333	16.923	101.256	51.149	오피스텔

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(부산시 북구 만덕동 본건 단지 및 인근)

기 호	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권면 적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래일자	비고
								사용승인일	
가	북구 만덕동 142- 1	신만덕휴 102동	3층 302호	49.045	29.747	2,477,316	121,500,000	2023.03.22	다세대 주택
								2015.09.14.	
나	북구 만덕동 142- 1	신만덕휴 102동	5층 502호	49.045	29.747	2,752,574	135,000,000	2023.02.23	다세대 주택
								2015.09.14.	
다	북구 만덕동 696- 6	동남뷰	9층 903호	44.62	27.44	2,084,267	93,000,000	2022.09.06	오피스텔
								2015.11.24.	
라	북구 덕천동 365- 7	홍익 빌레트	10층 1002호	58.52	8.7959	2,392,344	140,000,000	2021.09.30	오피스텔
								2016.05.31.	

(2) 비교사례의 선정

기호1,2,3,5,6은 인근지역에 소재하며 건물의 용도 오피스텔로서 용도가 동일하고, 최근에 거래된 '다'를 기호4는 본건 단지에 소재하며 건물의 용도가 동일하며 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되어지는 '가'를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 선정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 단지 내 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 평가사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 기호1,2,3,5,6은 한국부동산원의 '전국오피스텔가격동향조사'의 부산시 오피스텔 매매가격지수를 활용함

(2) 기호4는 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 "부산시 서부산권(북구) 연립다세대주택 매매가격지수"를 활용하여 시점 수정치를 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점 수정치 산정

①기호1,2,3,5,6(오피스텔 가격지수)

구분 년, 월	2022년	2023년		1)비교사례 '다'의 지수는 2022년 09월 06일이므로 2022년 9월 지수를 적용함.(98.86) 2)평가시점지수2023년 04월은 03월 지수로 적용(96.06) 3)시점계산 $\Rightarrow 96.06 \div 98.86 = 0.971677119$ \approx 0.97168 (소수여섯째 자리에서 반올림한 값임)
	09월	3월	4월	
지수	98.86	96.06	-	

②기호4(다세대주택 매매가격지수)

구분 년, 월	2023년			1)비교사례 '가'의 지수는 2023년 03월 22일 이므로 3월 지수로 적용함.(99.4) 2)평가시점지수2023년 04월은 03월지수로 적용(99.4) 3)시점계산 $\Rightarrow 99.4 \div 99.4 = 1.00000$ \approx 1.00
	2월	3월	4월	
지수	99.6	99.4	-	

6. 가치형성요인 비교치의 산정

(1) 가치형성요인 비교항목

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	1)가로조건: 도로의 폭, 구조 교통시설의 상태 등 2)환경조건, 행정조건: 자연 환경, 사회 환경, 획지의 상태, 행정상의 규제정도, 장래동향 등 3)접근조건: 도심지, 교육, 공공시설, 업무시설과의 접근성, 도심과의 거리, 상가이용 편리성, 차량이용의 편리성, 및 편익시설과의 배치 4)기타조건: 도로, 철도 소음, 변전소, 철탑 전선 등 전자파 위험. 공해시설 혐오 시설 기타 등
건물 요인	1)시공상태 : 전체 건물의 안전성 벽체의 방습, 방음, 단열, 각종설비의 유무 등 2)건물의 관리 및 노후도 : 관리의 체계 및 관리현황, 준공시점, 실제 경과년수 및 잔존내용 연수 3)규모 및 공용시설 : 건물의 층수, 총세대수, 주차의 편리성, 주차시설규모, 공동사용시설, 출입 및 현관시설 등 4)건물의 용도 : 주상복합용건물, 주거단일 건물, 현재 이용 상태 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	
조 건	세 부 항 목
개별 요인	1)층별 효용 : 일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	2)향별 및 위치별 효용 : 일조, 채광의 정도, 조망, 프라이버시보호, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성 등
	3)공용부분 및 대지권의크기. 사용권, 주차장 전용사용권, 전유부분의 면적 등
	4)관리상태,기타 : 배관, 내부마감재 수선유지 상태, 기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 각호별 비교사례 대비 가치형성요인 비교치

기 호	대상 층 호수	비교사례	외부 요인	건물 요인	개별 요인	가치형성 비교치계	의 견
(1)	101동 2층203호	기호 다	1.06	0.99	0.98	=1.028 ≒1.03	본건이 사례보다 편의시설 접근성 등에서 우세하나 주차장 등의 건물요인과 층별 선호도 등에서 열세함.
(2)	101동 2층201호	기호 다	1.06	0.99	0.98	=1.028 ≒1.03	본건이 사례보다 편의시설 접근성 등에서 우세하나 주차장 등의 건물요인과 층별 선호도 등에서 열세함.
(3)	101동 2층204호	기호 다	1.06	0.99	0.98	=1.028 ≒1.03	본건이 사례보다 편의시설 접근성 등에서 우세하나 주차장 등의 건물요인과 층별 선호도 등에서 열세함.
(4)	101동 3층301호	기호 가	1.00	1.00	0.98	0.98	본건이 사례보다 향별 선호도 등에서 다소 열세함.
(5)	102동 2층202호	기호 다	1.06	0.99	0.99	=1.038 ≒1.04	본건이 사례보다 건물요인, 층별선호도 등에서 다소 열세하나, 향별선호도, 편의시설의 접근성 등에서 우세함.
(6)	102동 2층204호	기호 다	1.06	0.99	0.99	=1.038 ≒1.04	본건이 사례보다 건물요인, 층별선호도 등에서 다소 열세하나, 향별선호도, 편의시설의 접근성 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	층, 호수	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	개별요 인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
(1)	101동 2층203호	2,084,267	1.00	0.97168	1.03	2,085,997	80.85	168,652,857	168,700,000 [@2,086,580]
(2)	101동 2층201호	2,084,267	1.00	0.97168	1.03	2,085,997	62.27	129,895,033	129,900,000 [@2,086,076]
(3)	101동 2층204호	2,084,267	1.00	0.97168	1.03	2,085,997	53.59	111,788,579	111,800,000 [@2,086,210]
(4)	101동 3층301호	2,477,316	1.00	1.00	0.98	2,427,769	53.795	130,601,833	130,600,000 [@2,427,734]
(5)	102동 2층202호	2,084,267	1.00	0.97168	1.04	2,106,250	44.335	93,380,593	93,400,000 [@2,106,687]
(6)	102동 2층204호	2,084,267	1.00	0.97168	1.04	2,106,250	84.333	177,626,381	177,600,000 [@2,105,937]
계									812,000,000

※ 비준가격은 산출가격을 만원 단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

부산광역시 북구 본건 및 인근

기호	구분	소재지 건물명	동,층, 호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	단가	평가금액(원)	평가시점
									사용승인일
마	담보	북구 만덕동 142-1	102동 2층 204호	오피스텔	84.00	51.00	2,142,857	180,000,000	2019.03.25
									2015.09.14.
바	담보	북구 만덕동 142-1	101동 3층 301호	다세대 주택	54.00	32.069	2,296,296	124,000,000	2015.07.21
									2015.09.14.

※ KAIS, KAPAHUB 참고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 단지내 및 인근 지역 유사부동산의 가격수준

(조사일 현재 KAIS 및 인근부동산관련 앱, 중개사무소 탐문 조사)

가격수준	전유면적기준 : 2,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡
의견	인근 다세대주택의 동류형 및 유사물건의 경우 신축년도, 위치별, 입지조건, 층별, 향별, 부대설비 등에 따라 가격차이가 나며, 같은 연령대의 오피스텔은 다세대주택 등에 비해 75% 전후의 가격 차이가 나는 것으로 조사됨.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가사례 등)에 의하여 거래사례에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 산출가격(비준가격)을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액: \ 812,000,000원

기호	동, 층 호 수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면 적 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원) [단가: 원/㎡]	용도
(1)	101동 2층203호	80.85	14.621	95.471	48.197	168,652,857	168,700,000 [@2,086,580]	오피스텔
(2)	101동 2층201호	62.27	11.258	73.528	37.122	129,895,033	129,900,000 [@2,086,076]	오피스텔
(3)	101동 2층204호	53.39	9.691	63.281	31.947	111,788,579	111,800,000 [@2,086,210]	오피스텔
(4)	101동 3층301호	53.795	9.728	63.523	32.069	130,601,833	130,600,000 [@2,427,734]	다세대 주택
(5)	102동 2층202호	44.335	8.896	53.231	26.89	93,380,593	93,400,000 [@2,106,687]	오피스텔
(6)	102동 2층204호	84.333	16.923	101.256	51.149	177,626,381	177,600,000 [@2,105,937]	오피스텔
합 계		6개호	-	-	-	-	812,000,000	-

※ 비준가격은 산출가격을 만원 단위에서 반올림하였음.

<이 하 여 백>

구분건물감정평가명세표

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 북구 만덕동 [도로명주소] 부산광역시 북구 덕천로307번길 31	142 신만덕휴 101동	대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 다세대주택 및 업무시설 1층 2층 3층 4층 5층	22.125 284.093 250.957 199.780 199.780		168,700,000	비준가격
	동소	142		(내) 철근콘크리트구조 2층203호 1. 소유권 대지권	80.85 48.197 ----- 483	80.85 48.197		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 2층201호 1. 소유권 대지권	62.27 37.122 ----- 483	62.27 37.122	129,900,000	비준가격
							토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 38,970,000 90,930,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 2층204호	53.59	53.59	111,800,000	비준가격
				1. 소유권	31.947			
				대지권	483	31.947		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		33,540,000	
					건 물 :		78,260,000	
(4)				철근콘크리트구조 3층301호	53.795	53.795	130,600,000	비준가격
				1. 소유권	32.069			
				대지권	483	32.069		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		52,240,000	
					건 물 :		78,360,000	
	부산광역시 북구 만덕동 [도로명주소] 부산광역시 북구 덕천로307번길 31-1	142-1 신만덕휴 102동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택 및 업무시설				
				1층	20.570			
				2층	282.439			
				3층	241.585			
				4층	208.090			
				5층	201.490			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	동소	142-1		대	482			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 2층202호	44.335	44.335	93,400,000	비준가격
				1. 소유권	26.89			
				대지권	482	26.89		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	28,020,000	
						건 물 :	65,380,000	
(6)	동소	142-1		(내) 철근콘크리트구조 2층204호	84.333	84.333	177,600,000	비준가격
				1. 소유권	51.149			
				대지권	482	51.149		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	53,280,000	
						건 물 :	124,320,000	
합 계							₩812,000,000.-	
			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 북구 만덕동 소재 "백양중학교" 북서측 인근에 위치하는 "신만덕휴" 제101동 203호, 201호, 204호, 301호. 제102동 202호, 204호로서 주위는 공동주택, 단독주택, 재래시장, 편의시설, 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 폭 약 6미터 내외의 진입도로가 개설되어 있어 차량접근 가능하고, 단지 인근에 시내버스 정류장 및 도시철도3호선 '만덕역' 이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 101동내 203호,201호,204호, 301호 및 102동 내 202호, 204호로서.(사용승인일:2015.09.14., 총2개동 20세대)

- * 외벽 : 화강석 붙임 및 스톤코트 등 마감.
- * 내벽 : 벽지마감 등.
- * 창호 : 알루미늄샤시 이중창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 제101동 203호, 201호, 204호 제102동 202호, 204호는 오피스텔이며, 101동 301호는 다세대주택임.

(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)

급·배수설비, 위생설비, 승강기 및 화재경보 및 소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 공동현관기, CCTV 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 남서하향의 완경사지를 인접지와 등고 평탄하게 조성하여 다세대주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측의 약 6미터 내외의 도로에 접하여, 본건까지 차량접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- (1) 142번지 : 제2종 일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%), 고도지구(5층이하), 상대보호구역(백양중학교)<교육환경보호에 관한 법률>.
- (2) 142-1번지 : 제2종 일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이:기준높이의 120%), 고도지구(5층이하), 상대보호구역(백양중학교)<교육환경보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)임대관계: 미상 임.
2)기타: 없음.

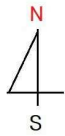
위치도



소재지	부산광역시 북구 만덕동 142, 142-1 신만덕휴 101동, 102동
-----	---



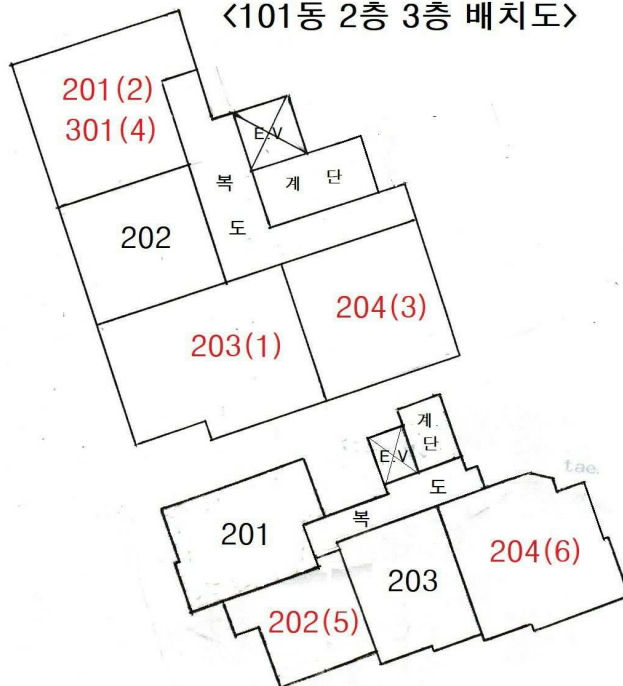
건 물 개 황 도



신만덕휴 101동 102동 호별 배치도

[None Scale]

<101동 2층 3층 배치도>

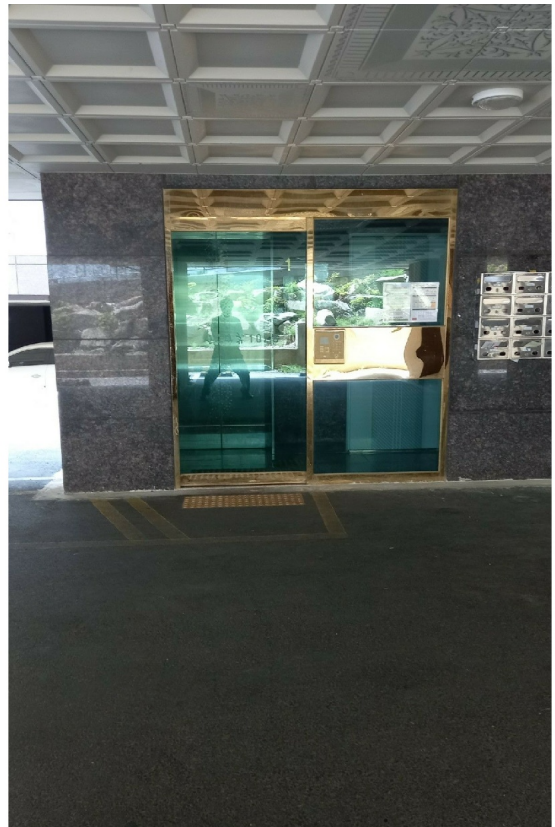


<102동 2층 배치도>





101



102



101 203



101 201



101 204



101 301



102 202



102 204

