

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 신애건설 소유물건 (2024타경108751)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정평가서 번호	대한 제240906-18-0007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

부산지사

부산광역시 부산진구 황령대로 24 부산상공회의소 5층
TEL : (051)636-7676 FAX : (051)636-8688


감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 모라동 소재 '부산지하철2호선 "모라역"' 남동측 인근에 위치하는 구분건물[3층 302호 외 15개호]에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	부산광역시 사상구 모라동 981번지
건물명 및 층·호수	3층 302호 외 15개호
개호건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕
사용승인일자	준공전
주 용 도	업무시설(오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (예상) (㎡)	공급면적 (예상) (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	등기사항전부증명서상 용도
(1)	3층 302호	23.67	13.6612	37.3312	63.41	8.5464	업무시설(오피스텔)
(2)	9층 902호	23.67	13.6612	37.3312	63.41	8.5464	업무시설(오피스텔)
(3)	4층 402호	23.67	13.6612	37.3312	63.41	8.5464	업무시설(오피스텔)
(4)	5층 501호	28.26	13.6612	37.3312	63.41	10.2036	업무시설(오피스텔)
(5)	2층 201호	28.26	13.6612	37.3312	63.41	10.2036	업무시설(오피스텔)
(6)	3층 301호	28.26	13.6612	37.3312	63.41	10.2036	업무시설(오피스텔)
(7)	5층 502호	23.67	13.6612	37.3312	63.41	8.5464	업무시설(오피스텔)
(8)	6층 602호	23.67	13.6612	37.3312	63.41	8.5464	업무시설(오피스텔)
(9)	7층 701호	28.26	16.1038	44.3638	63.70	10.2036	업무시설(오피스텔)
(10)	8층 801호	28.26	16.1038	44.3638	63.70	10.2036	업무시설(오피스텔)
(11)	9층 901호	28.26	16.1038	44.3638	63.70	10.2036	업무시설(오피스텔)
(12)	2층 202호	23.67	16.1038	44.3638	63.70	8.5464	업무시설(오피스텔)
(13)	6층 601호	28.26	16.1038	44.3638	63.70	10.2036	업무시설(오피스텔)
(14)	7층 702호	23.67	16.1038	44.3638	63.70	8.5464	업무시설(오피스텔)
(15)	8층 802호	23.67	16.1038	44.3638	63.70	8.5464	업무시설(오피스텔)
(16)	4층 401호	28.26	16.1038	44.3638	63.70	10.2036	업무시설(오피스텔)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 19일입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 09월 12일 및 2024년 09월 19일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 구분건물은 사용승인 전 축락등기된 부동산으로서 집합건축물대장이 존재하지 아니하여 건축물현황도 발급이 불가능한 바 채권자측에서 제시한 '부동산 현황조사보고서'를 기준으로 호별 위치 등을 확정하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 건축허가서상 연면적(653.56㎡)과 부동산 현황조사보고서상 연면적(653.56㎡)이 일치하며 추후 관련공부의 정리 및 등재시 각 호별 면적 등은 변동될 여지가 있으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 본건과 유사한 집합건물은 일반적인 거래관행상 토지와 건물을 일체로 하여 이루어지고 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란한 바 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 별도 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건은 사용승인 전 내부공사가 중단된 상태로서 건물의 시공상태는 아래와 같으며 육안으로 확인 불가능한 사항은 '부동산 현황조사보고서'를 참고하였습니다.

외부 시공 상태
① 배수 시설 및 가스 인입 및 연결시설은 기시공 되어 있는 상태임. ② 건물 외부는 외부골조(구조체)를 완료하였고 마감이 모두 시공되어 있는 상태임. ③ 외부 창은 유리까지 시공 완료된 상태임. ④ 계단실의 1~2층 사이의 창 1개소와 도어1개소가 미시공된 상태임.
내부 마감 상태
내벽·천정: 벽지 미시공. 바닥: 장판지 혹은 강마루 미시공. 내부 문틀은 시공되었으며 도어 미시공. 싱크대 상판 및 수전 미시공. 현관, 방, 화장실, 다용도실 등 도어 미시공. 화장실 환기팬 미시공. A형, B형 화장실 PS 위치 변경 시공됨.
전기설비
연결박스 및 배관, 배선은 전층 시공되었음. 등기구 전체 미시공되었고. 콘센트는 미시공 및 커버 미시공 혼재되어 있음.
소방설비
감지기 배관, 배선은 전층 시공되었으나 감지기는 미시공됨. 각 세대 소화기 미비됨.
통신설비
배관, 배선은 전층 시공되었으나. 콘센트는 미시공됨. 각 세대 비디오폰 배선은 완료되었으나 기기는 미부착됨.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기계(급배수, 난방, 위생)설비
급수, 오배수는 수평, 수직 배관 및 매립배관은 전층 시공되었으나 화장실을 제외한 관말의 수전은 미시공됨.
가스설비
각층 배관공사는 완료되었으며, 보일러 연결 시공됨.
엘리베이터 설비
엘리베이터는 카 및 도어와 제어판까지 완료되었으나 최종 점검중인 상태임.

다. 부동산 현황조사보고서상 본건 건물의 공정률은 아래와 같은 바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

공종별	건 축 (승강기 포함)	주차기	기 계 (소방포함)	전 기 (소방포함)	통 신	합 계
공정율 (%)	60.47	5.15	17.01	13.51	3.86	100.00%
실행율 (%)	56.09	5.15	16.27	10.84	2.85	91.20%

감정평가액 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 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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.</p> <p>② 감정평가법인 등은 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.</p> <p>③ 감정평가법인 등은 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>
<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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.</p>

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「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 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	모라동 653-7	새로미주택 5층 505호	31.84	2022.01.04	138,500,000	4,350,000	업무시설 (오피스텔)
				2021.09.15			
b	모라동 836-1	모라지명빌라 7층 702호	72.64	2024.05.21	330,190,000	4,546,000	업무시설 (오피스텔)
				2024.03.25			
c	모라동 703-26	코리아시티빌 4층 401호	19.45	2022.11.24	58,781,250	3,022,000	업무시설 (오피스텔)
				2019.10.21			
d	모라동 1375-1	모라역베스티움더시티 2동 101동 212호	23.72	2022.07.04	98,000,000	4,132,000	업무시설 (오피스텔)
				2020.12.16			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	모라동 653-7	새로미주택 5층 502호	33.51	매입	2021.12.27	145,000,000	4,327,000	업무시설 (오피스텔)
					2021.09.15			
㉡	모라동 836-1	모라지명빌라 7층 701호	76.67	매입	2024.05.09	311,500,000	4,063,000	업무시설 (오피스텔)
					2024.03.25			
㉢	덕포동 94-11 외	대동레미안화승빌 6층 601호	25.67	경매	2023.08.07	88,000,000	3,428,000	오피스텔
					2016.01.14			
㉣	구포동 413-33	현청 "클라우드" 6층 601호	11.5835	경매	2024.02.09	39,000,000	3,367,000	업무시설 (오피스텔)
					2016.11.23			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
본건과 유사한 오피스텔 (공정률감안)	전유면적당 단가: 3,600,000원/㎡ ~ 3,900,000원/㎡ 수준

감정평가액 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 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	모라동 653-7	새로미주택 5층 505호	31.84	2022.01.04	138,500,000	4,350,000	(1)~(16)
				2021.09.15			

나. 사정보정

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

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
(1)~ (16)	a	매매가격지수 (부산 (오피스텔))	2021년12월	2024년08월
			107.64	98.40

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1)~ (16)	a	부산 (오피스텔) (2022.01.04.~2024.09.19)	0.91416	$1 + ((98.40 - 107.64) / 107.64)$ = 0.91416

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

[일련번호(1), (5), (6), (12) / 사례기호: a]

조 건	세부항목	비교치	검 토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등) 공공시설 및 편의시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.03	비교사례는 2021년 9월 15일자로 사용승인을 득하였고 대상물건은 2023년경 골조공사 완료되었는 바 경과연수에 따른 노후도에서 대상물건이 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	비교사례는 5층에 위치하고 대상물건은 2,3층에 위치하는 바 층별효용에서 대상물건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.91	대상물건은 내부마감공사 미완성 상태로서 기타요인에서 열세함.
격 차 율			0.919

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

[일련번호(2), (9), (10), (11), (14), (15) / 사례기호: a]

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지의부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조 등) 공공시설 및 편의시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.03	비교사례는 2021년 9월 15일자로 사용승인을 득하였고 대상물건은 2023년경 골조공사 완료되었는 바 경과연수에 따른 노후도에서 대상물건이 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	비교사례는 5층에 위치하고 대상물건은 7~9층에 위치하는 바 층별효용에서 대상물건이 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.91	대상물건은 내부마감공사 미완성 상태로서 기타요인에서 열세함.
격 차 율			0.956

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

[일련번호(3), (4), (7), (8), (13), (16) / 사례기호: a]

조 건	세부항목	비교치	검 토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.03	비교사례는 2021년 9월 15일자로 사용승인을 득하였고 대상물건은 2023년경 골조공사 완료되었는 바 경과연수에 따른 노후도에서 대상물건이 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	비교사례는 5층에 위치하고 대상물건은 4~6층에 위치하는 바 호별요인에서 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.91	대상물건은 내부마감공사 미완성 상태로서 기타요인에서 열세함.
격 차 율			0.937

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	4,350,000	1.00	0.91416	0.919	3,654,492	23.67	86,501,826	87,000,000
(2)	4,350,000	1.00	0.91416	0.956	3,801,626	23.67	89,984,487	90,000,000
(3)	4,350,000	1.00	0.91416	0.937	3,726,070	23.67	88,196,077	88,000,000
(4)	4,350,000	1.00	0.91416	0.937	3,726,070	28.26	105,298,738	105,000,000
(5)	4,350,000	1.00	0.91416	0.919	3,654,492	28.26	103,275,944	103,000,000
(6)	4,350,000	1.00	0.91416	0.919	3,654,492	28.26	103,275,944	103,000,000
(7)	4,350,000	1.00	0.91416	0.937	3,726,070	23.67	88,196,077	88,000,000
(8)	4,350,000	1.00	0.91416	0.937	3,726,070	23.67	88,196,077	88,000,000
(9)	4,350,000	1.00	0.91416	0.956	3,801,626	28.26	107,433,951	107,000,000
(10)	4,350,000	1.00	0.91416	0.956	3,801,626	28.26	107,433,951	107,000,000
(11)	4,350,000	1.00	0.91416	0.956	3,801,626	28.26	107,433,951	107,000,000
(12)	4,350,000	1.00	0.91416	0.919	3,654,492	23.67	86,501,826	87,000,000
(13)	4,350,000	1.00	0.91416	0.937	3,726,070	28.26	105,298,738	105,000,000
(14)	4,350,000	1.00	0.91416	0.956	3,801,626	23.67	89,984,487	90,000,000
(15)	4,350,000	1.00	0.91416	0.956	3,801,626	23.67	89,984,487	90,000,000
(16)	4,350,000	1.00	0.91416	0.937	3,726,070	28.26	105,298,738	105,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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 생략하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	부산광역시 사상구 모라동 981	3층 302호	23.67	8.5464	87,000,000	3,676,000
(2)		9층 902호	23.67	8.5464	90,000,000	3,802,000
(3)		4층 402호	23.67	8.5464	88,000,000	3,718,000
(4)		5층 501호	28.26	10.2036	105,000,000	3,715,000
(5)		2층 201호	28.26	10.2036	103,000,000	3,645,000
(6)		3층 301호	28.26	10.2036	103,000,000	3,645,000
(7)		5층 502호	23.67	8.5464	88,000,000	3,718,000
(8)		6층 602호	23.67	8.5464	88,000,000	3,718,000
(9)		7층 701호	28.26	10.2036	107,000,000	3,786,000
(10)		8층 801호	28.26	10.2036	107,000,000	3,786,000
(11)		9층 901호	28.26	10.2036	107,000,000	3,786,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)	
(12)	부산광역시 사상구 모라동 981	2층 202호	23.67	8.5464	87,000,000	3,676,000	
(13)		6층 601호	28.26	10.2036	105,000,000	3,715,000	
(14)		7층 702호	23.67	8.5464	90,000,000	3,802,000	
(15)		8층 802호	23.67	8.5464	90,000,000	3,802,000	
(16)		4층 401호	28.26	10.2036	105,000,000	3,715,000	
합 계						1,550,000,000	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 사상구 모라동 소재 '모라중학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 다세대주택, 오피스텔, 숙박시설 등으로 형성되어 있는 바 대체적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근으로 시내버스정류장 및 지하철2호선 "모라역"이 소재하는 바 제반 교통사정은 편리함.

3. 건물의 구조 및 이용상황

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕 9층건내 3층 302호 외 15개호로서

- 외벽: 몰탈위페인팅마감
- 내벽: 세멘몰탈 및 타일 등 마감
- 창호: 샷시창호임.

2) 이용상황

- 일련번호(1~16): 공부상 업무시설(오피스텔)로서 현황 "주거용오피스텔"임.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비 등을 갖추고 있으나 정상 작동을 위해서는 추가적인 공사 및 점검을 요함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 업무시설(오피스텔)부지로 이용중임.

6. 인접 도로상태

서측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 접하고 남측으로 약 3미터 내외의 막다른 도로에 접함.

7. 토지이용계획 등

준주거지역, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역(60m이하))임.

8. 임대관계 및 기타사항

임대관계	미상임
기타사항	<p>가. 본건 구분건물은 사용승인 전 축락등기된 부동산으로서 집합건축물대장이 존재하지 아니하여 건축물현황도 발급이 불가능한 바 채권자측에서 제시한 '부동산 현황조사보고서'를 기준으로 호별 위치 등을 확정하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.</p> <p>나. 본건의 건축허가서상 연면적(653.56㎡)과 부동산 현황조사보고서상 연면적(653.56㎡)이 일치하며 추후 관련공부의 정리 및 등재시 각 호별 면적 및 대지지분 등 예상면적은 변동될 수도 있으니 경매 응찰시 참고하시기 바람.</p> <p>다. 본건 건물은 사용승인 전 내부공사가 중단된 상태로서 건물의 시공상태 각종 설비의 작동상태 등은 필히 재확인하시기 바람.</p>

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-09-19>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	부산광역시 사상구 모라동 [도로명 주소] 부산광역시 사상구 사상로 500번길 8-5	981	업무시설 (오피 스텔)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕 9층				
	"	981	대	준주거지역 (내)	150			
				철근콘크리트구조 3층 302호	23.67	23.67	87,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	8.5464	8.5464		
			대 지 권	150	150			
						토지 · 건물 토 지 : 34,800,000 건 물 : 52,200,000	배분내역	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-09-19>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 9층 902호	23.67	23.67	90,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		36,000,000	
					건 물 :		54,000,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	23.67	23.67	88,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		35,200,000	
					건 물 :		52,800,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	28.26	28.26	105,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		63,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2024-09-19>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	28.26	28.26	103,000,000	비준가액
				1. 소유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150	토지·건물 배분내역	
							토 지 :	41,200,000
						건 물 :	61,800,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	28.26	28.26	103,000,000	비준가액
				1. 소유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150	토지·건물 배분내역	
							토 지 :	41,200,000
						건 물 :	61,800,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	23.67	23.67	88,000,000	비준가액
				1. 소유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150	토지·건물 배분내역	
							토 지 :	35,200,000
						건 물 :	52,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-09-19>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 6층 602호	23.67	23.67	88,000,000	비준가액
				1. 소유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 7층 701호	28.26	28.26	107,000,000	비준가액
				1. 소유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 8층 801호	28.26	28.26	107,000,000	비준가액
				1. 소유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-09-19>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 9층 901호	28.26	28.26	107,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150	배분내역 토 지 : 42,800,000 건 물 : 64,200,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	23.67	23.67	87,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150	배분내역 토 지 : 34,800,000 건 물 : 52,200,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 6층 601호	28.26	28.26	105,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150	배분내역 토 지 : 42,000,000 건 물 : 63,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-09-19>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 7층 702호	23.67	23.67	90,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 8층 802호	23.67	23.67	90,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	8.5464	8.5464		
				대 지 권	150	150		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	28.26	28.26	105,000,000	비준가액
				1. 소 유 권	10.2036	10.2036		
				대 지 권	150	150		
합 계							₩1,550,000,000.-	

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 사상구 모라동 소재 '부산지하철2호선 "모라역"' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 다세대주택, 오피스텔, 숙박시설 등으로 형성되어 있는 바 대체적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근으로 시내버스정류장 및 지하철2호선 "모라역"이 소재하는 바 제반 교통사정은 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬래브지붕 9층건내 3층 302호 외 15개호로서
 - 외벽: 몰탈위페인팅마감
 - 내벽: 세멘몰탈 및 타일 등 마감
 - 창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

일련번호(1~16): 공부상 업무시설(오피스텔)로서 현황 "주거용오피스텔"임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비 등을 갖추고 있으나 정상 작동을 위해서는 추가적인 공사 및 점검을 요함.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 업무시설(오피스텔)부지로 이용중임.

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 도로상태 등

서측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 접하고 남측으로 약 3미터 내외의 막다른 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역(60m이하))임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 없 음.

2) 기타사항

가. 본건 구분건물은 사용승인 전 촉탁등기된 부동산으로서 집합건축물대장이 존재하지 아니하여 건축물현황도 발급이 불가능한 바 채권자측에서 제시한 '부동산 현황조사보고서'를 기준으로 호별 위치 등을 확정하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

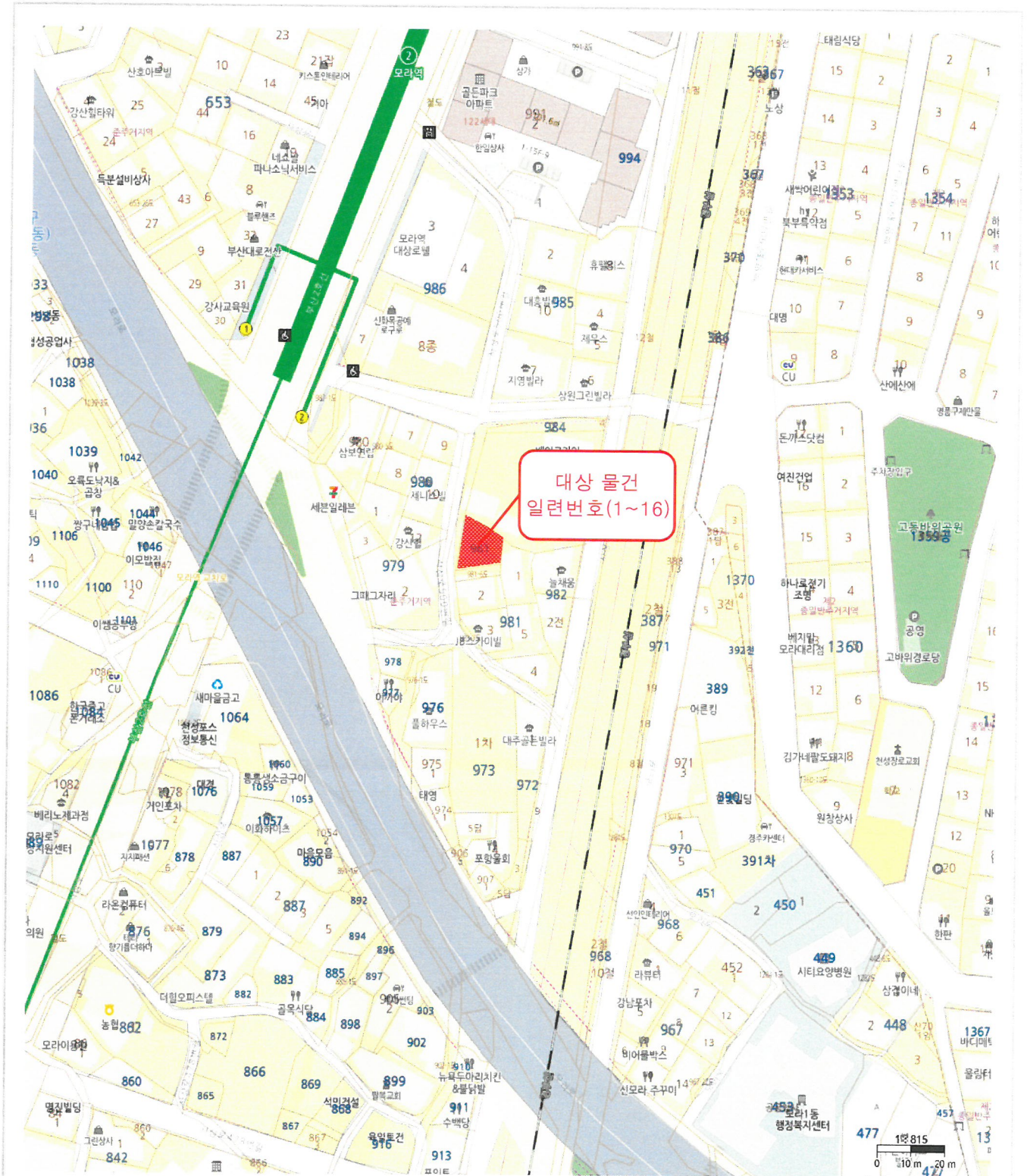
나. 본건의 건축허가서상 연면적(653.56㎡)과 부동산 현황조사보고서상 연면적(653.56㎡)이 일치하며 추후 관련공부의 정리 및 등재시 각 호별 면적 등은 변동될 여지가 있으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

다. 본건 건물은 사용승인 전 내부공사가 중단된 상태로서 건물의 시공상태 각종 설비의 작동상태 등은 필히 재확인하시기 바람.

상세 위치도

소재지

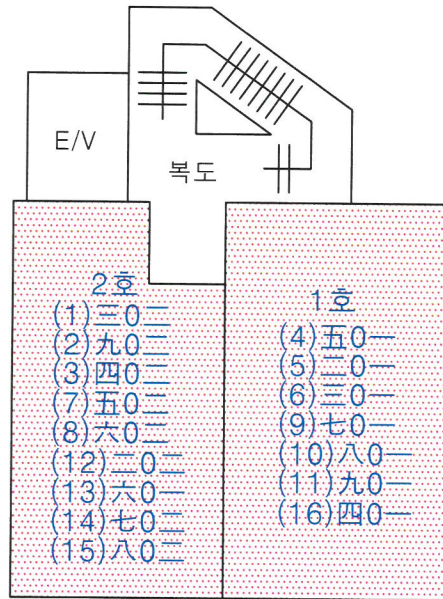
부산광역시 사상구 모라동 981번지



호별배치도












< 1~9층 호별배치도(None Scale) >



< 1~9층 >

본건(1~16) : 3층 302호 외 15개호

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



대상물건 주위 전경

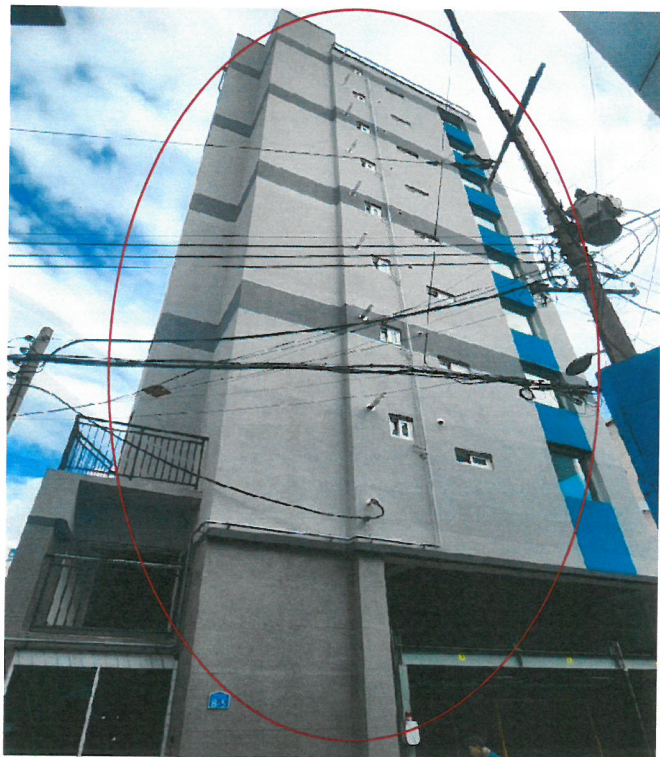


대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 내부 전경(1호라인)

사 진 용 지



대상물건 내부 전경(1호라인)



대상물건 내부 전경(1호라인)

사 진 용 지



대상물건 내부 전경(1호라인)



대상물건 내부 전경(2호라인)

사 진 용 지

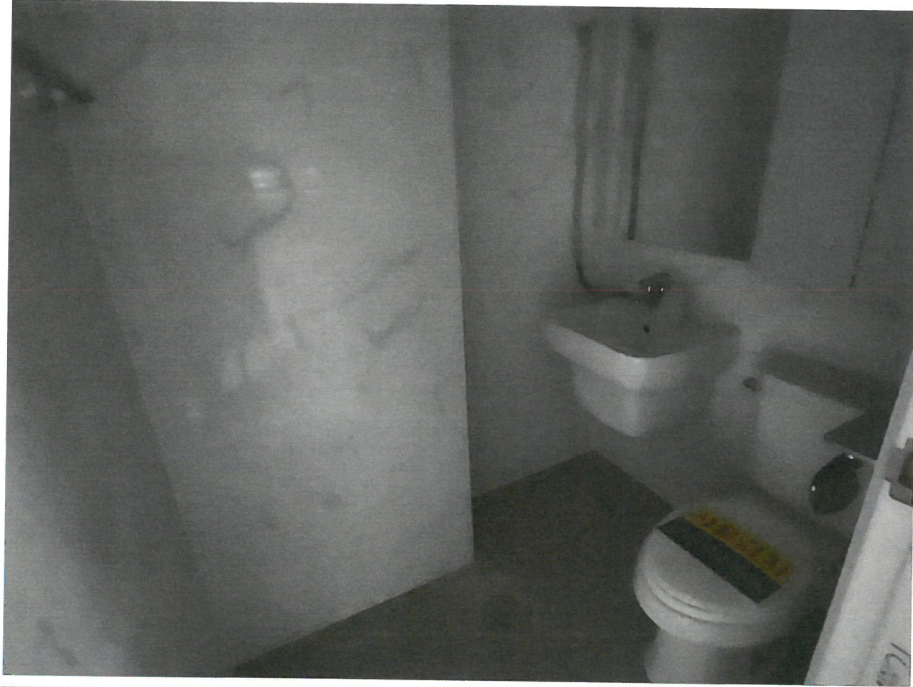


대상물건 내부 전경(2호라인)

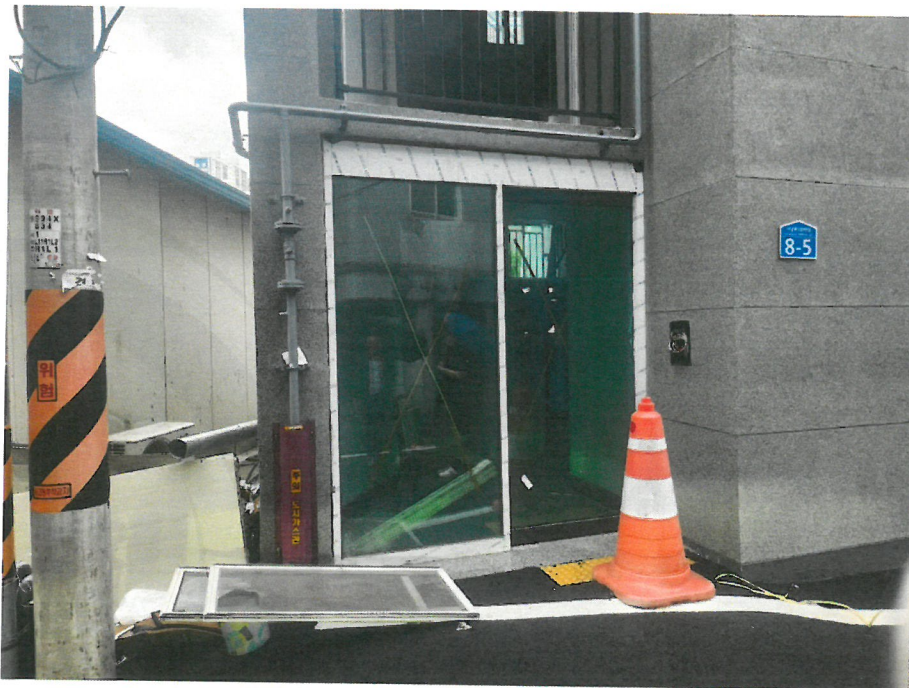


대상물건 내부 전경(2호라인)

사 진 용 지



대상물건 내부 전경(2호라인)



대상물건 출입구 전경

사 진 용 지



대상물건 계단실 전경



대상물건 계단실 전경

사 진 용 지



옥상수조 전경



도시가스 온수보일러설비

사 진 용 지



승강기설비

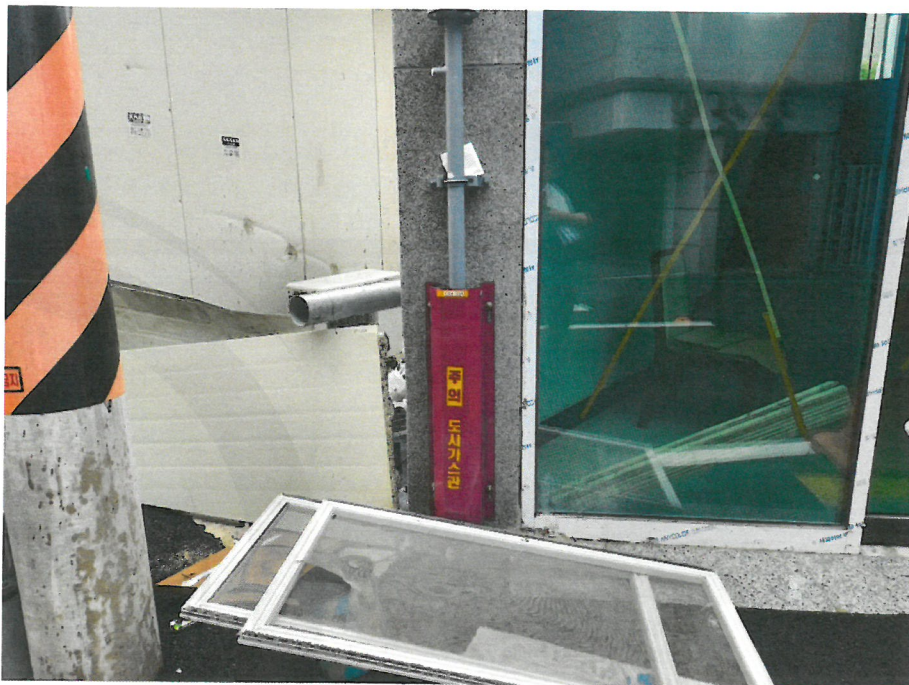


기계식 주차설비

사 진 용 지



소방설비



도시가스 배관설비

사 진 용 지



싱크대 상판 미시공



등기구 및 벽지 미시공