

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	신윤선 소유물건 (2024타경110990)
감정의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
평가서번호	RS202410-720-00900



- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([]시장가치 외의 가치로 []감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
류병선

류

병

선 

감정평가액	구역팔천만원정 (₩980,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신윤선 (2024타경110990)		감정평가조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.21.	2024.10.21.	2024.10.22.	
감정 평가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	980,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩980,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별지참조”

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 “부산지방검찰청 서부지청” 북측 인근에 위치하는 이편한세상 명지 비주거시설동 제1층 제15호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

2 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2024.10.21.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시한 날짜는 2024.10.21.임.

3. 기타 사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침』에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식**: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식**: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 구분건물 평가방법

- 1) **거래사례비교법**: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **원가법**: 대상물건 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) **수익환원법**: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 감정평가방법의 결정 및 의견

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법에 의한 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 관련 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

$$\text{비준가액} = \frac{\text{거래사례가액}}{\text{가치형성요인비교}} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{면적비교}$$

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 명지동 3599-1 [도로명주소: 부산광역시 강서구 명지국제2로 80]					
건물명, 동, 층, 호수	이편한세상 명지 비주거시설동 제1층 제15호					
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상3층	용도지역	중심상업지역			
주용도	공동주택(아파트), 근린생활시설, 업무시설, 판매시설	사용승인일자	2019.02.25.			
대지면적/연면적	16,632.85㎡/30,812.543㎡	단지규모	동	세대/호		
			5동	377세대/274호		
기호	동/층/호수	면적			소유권 대지권(㎡)	용도
		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡) (전유+공용)		
(가)	비주거시설/1/15	47.223	44.341 (주차장포함)	91.564	15.7865	판매시설

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 (강서구)	건물명, 동, 층, 호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
(1)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 18호	50.787	16.9779	1,020,000,000	2023.11.16.
					@20,083,879	2019.02.25.
(2)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 15호(본건)	47.223	15.7865	980,000,000	2023.06.14.
					@20,752,599	2019.02.25.
(3)	명지동 3594	더샵명지 퍼스트월드2단지 판매시설동 1층 103호	66.40	30.4296	1,370,000,000	2023.07.16.
					@20,632,530	2020.07.28.
(4)	명지동 3599-3	명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 106동 1층 디114호	51.3313	11.4978	1,080,000,000	2024.01.18.
					@21,039,794	2019.09.17.
(5)	명지동 3597-5	성광타워 1층 108호	41.20	8.608	1,100,000,000	2024.04.06.
					@26,699,029	2019.04.16.

(2) 비교사례의 선정

상기의 참고자료 중 대상물건과 같은건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 위치별 효용도 및 제반입지조건이 비교적 유사한 거래사례인 “거래사례(1)” 을 선정함.

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지 (강서구)	건물명, 동, 층, 호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
(1)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 18호	50.787	16.9779	1,020,000,000	2023.11.16.
					@20,083,879	2019.02.25.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본 건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨. (1.000)

5. 시점수정

- (1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- (2) 국토교통부장관이 조사 발표하는 주거지역 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 적용하지 않고, 본건(구분건물(판매시설))과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 상업용부동산(집합상가) 자본수익률’을 참작하여 아래와 같이 시점수정하되, 기준시점의 매매가격지수 미발표시 발표된 시점까지의 가격지수를 연장적용함.

(3) 부산광역시 상업용부동산(집합상가) 자본수익률(분기/연간)

[자료출처: 한국부동산원 R-ONE부동산통계정보시스템]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0	0.1	0.1 (2024년02분기자료)	-

(4) 시점수정치 산출

기 간	자본수익변동률(%) (시점수정치)	비 고
기호(가)/사례(1) 2023.11.16. ~ 2024.10.21.	0.279% (1.00279)	$(1+0.0011 \times 46/92) \times (1+0) \times (1+0.001) \times (1+0.001 \times 113/91) \div 1.00279$

6. 가치형성요인의 비교

• 기호(가)/사례(1)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 같은건물에 소재하는바, 차량이용의 편의성, 대중교통의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
	단지내 주차의 편리성		
단지 내부요인	건물전체의 공실률	1.00	본건과 사례는 같은건물에 소재하는바, 제반 단지 내부요인은 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
개별적 요인	층별 효용 및 향별 효용	1.03	본건은 사례대비 에스컬레이터와의 거리 등 제반 개별적 요인은 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.03 x 1.00	1.030	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		시산가액(원)
					본건	사례	전유면적당 단가
(가)	1,020,000,000	1.000	1.00279	1.030	47.223	50.787	980,000,000
							@20,752,599원/㎡

※비준가액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

V 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

유사 부동산 가격수준 (근린생활시설)	인근 동유형 및 유사물건은 입지조건, 건물의 구조, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있음. 1층(전유면적기준): @20,000,000원~22,000,000원/㎡ 내외
-------------------------	---

2. 인근 유사물건의 평가사례

(부산광역시 강서구)

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지	건물명,동,층,호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
				전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
(1)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 14호	47.223	982,000,000	2024.07.23	법원경매
				@20,794,952	2019.02.25	
(2)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 28호	51.24	906,000,000	2024.01.30	담보
				@17,681,499	2019.02.25	
(3)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 50호	48.735	1,070,000,000	2024.03.21	법원경매
				@21,955,473	2019.02.25	

기호	소재지	건물명, 동, 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		평가목적
				전유면적단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	
(4)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 15호(본건)	47.223	980,000,000	2023.06.30	담보
				@20,752,599	2019.02.25	
(5)	명지동 3599-1	이편한세상 명지 비주거시설동 1층 87호	30.963	586,000,000	2023.06.08	담보
				@18,925,815	2019.02.25	

3. 근린생활시설(아파트상가) 경매 낙찰통계

[출처:부동산태인]

용도	기간	부산광역시		강서구		명지동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
아파트상가	1년간 평균	87.83%	7	65.30%	2	65.30%	2
	6개월 평균	89.91%	6	64.08%	1	64.08%	1

VI 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	소유권대지권(m ²)	감정평가액(원)
(가)	비주거시설동/1층/15호	47.223	15.7865	980,000,000
합 계				₩980,000,000.-

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 (가)	부산광역시 강서구 명지동	3599-1	근린생활 시설 업무시설 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층					
	이편한세상 명지 비주거시설동			지하2층	20.298				
				지하1층	375.719				
				1층	8,218.173				
				2층	7,897.758				
	[도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제2로 80	3599-1	전기실 발전기실 기계실 지하주차장 방재실 엠디에프실	부속건물 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층					
				지하2층	669.788				
				지하1층	5,678.85				
				1층	17.332				
						16,632.9			
	부산광역시 강서구 명지동	3599-1	대	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제15호	47.223	47.223	980,000,000	비준가액 집합건축물 대상상: 91.564㎡ (공용면적 포함)	
		판매시설	1. 소유권 -----	15.7865					
			대지권	16,632.9x-----		15.7865			
				16,632.9					
	합 계						₩980,000,000.-		
			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 강서구 명지동 소재 “부산지방검찰청 서부지청” 북측 인근에 위치하는 이편한세상 명지 비주거시설동 제1층 제15호로서, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 관공서 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경 및 제반입지조건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는바, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상3층 건물내 제1층 제15호로서,
(사용승인일: 2019.02.25.)

외벽 : 타일붙임 및 페어글라스 마감 등.

내벽 : 페인팅마감 등.

창호 : 페어글라스창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 판매시설이며, 현황 영업중단된 상태임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 화재탐지 및 경보시설, 소화전설비, 승강기설비, 에스컬레이터, 시스템냉난방시설 등이 되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 가장형 토지로서, 공동주택(아파트), 판매시설, 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북측으로 노폭 약 30미터, 서측으로 노폭 약 25미터, 남측으로 노폭 약 20미터, 동측으로 노폭 약 8미터 내외 도로에 각각 접하며, 주차시설 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2024-01-10)(대로 2-111호)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2017-06-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-06-28)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상 임.
- 2) 기 타: 없 음.

광역위치도

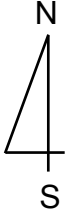


소재지	부산광역시 강서구 명지동 3599-1 이편한세상 명지 비주거시설동 제1층 제15호
-----	--

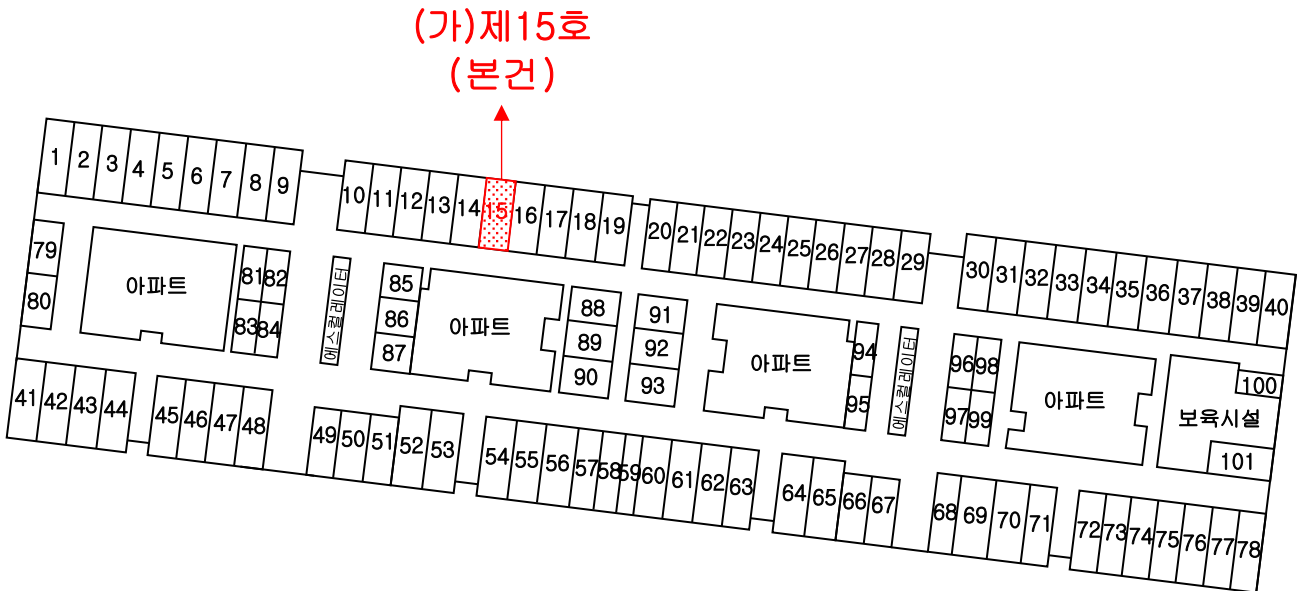


건물개황도

(None Scale)



[이편한세상 명지 비주거시설동 제1층 호별배치도]



사 진 용 지



[본건(이편한세상 명지 비주거시설동) 전경 (남서 → 북동)]



[기호(가): 본건 전경 (전면도로측)]

사 진 용 지



[기호(가): 본건 전경 (복도측)]



[기호(가): 본건 내부]

사 진 용 지



[본건 및 복도]



[1층 상가 복도]