

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 명기주택 소유물건(2024타경113388)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

감정서번호 : 국제2501-05

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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 종 만

(인)

감정평가액	육억육천팔백만원정 (₩668,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 명기주택 (2024타경113388)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.08	2025.01.07 ~2025.01.08	2025.01.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	212,000,000
	오피스텔	2개호	오피스텔	2개호	-	456,000,000
	합계					₩668,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 감정평가명세서

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				
1	부산광역시 사상구 괘법동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 사상로223번길 24	525-10 사상역 경보 센트리안	아파트 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층						
				지하1층	379.39					
				1층	248.75					
				2층~13층	각 565.76					
				14층~20층	각 601.18					
	1.부산광역시 사상구 괘법동	525-10	대			1,425.1				
			(내)	철근콘크리트구조 4층101동404호	47.9407	47.9407	212,000,000	비준가격		
			1.소유권		8.604					
			대지권		1,425.1					
						8.604				
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	44,520,000			
						건 물 :	167,480,000			
2				(내)	철근콘크리트구조 17층101동1703호	66.1692	66.1692	227,000,000	비준가격	
				1.소유권		11.8755				
				대지권		1,425.1				
								11.8755		
										토지·건물
						토 지 :	47,670,000			
						건 물 :	179,330,000			

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		
3				(내) 철근콘크리트구조 20층101동2004호	66.1692	66.1692	229,000,000	비준가격
				1.소유권	11.8755	11.8755		

				대지권	1,425.1			
합 계							₩668,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 '부산서부버스터미널' 북서측 직선거리 약 120m 지점에 위치하고 있는 '사상역경보센터리안' 4층 101동 404호 외 2개호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 기준시점 현재 경제적 가치를 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항에 의하면 토지와 건물의 일괄 감정평가는 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하므로 합리성 검토를 생략하였으며 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간 등

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.08.임.

2) 실지조사 실시기간 및 조사내용 등

실지조사 실시기간은 2025년01월07일~2025년01월08일이며, 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 부득이 인근 유사 부동산, 관련 공부와 외부관찰 및 탐문 내용 등을 기초로 하여 통상적인 상태의 구조 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 구조, 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 필히 확인하는 등 각별한 유의가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 사상구 과법동 525-10		건 물 명	사상역경보센터리안		
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층		층수	지상 20층		
용 도	아파트 및 업무시설(오피스텔)		사용승인일	2020.06.30		
일련 번호	층/동/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	집합건축물 대장상 용도
1	4층 101동 404호	47.9407	22.8501	70.7908	8.604	공동주택 (아파트)
2	17층 101동 1703호	66.1692	28.8308	95.0000	11.8755	업무시설 (오피스텔)
3	20층 101동 2004호	66.1692	28.8308	95.0000	11.8755	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	거래금액	전용면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
										사용승인일
가	괘법동 525-10	사상역 경보 센트리안	102 /5 /50*	46.1705	8.2863	아파트	205,000,000	4,440,064	등기사항전부증명서	2024.10.16
										2020.06.30
나	괘법동 525-10	사상역 경보 센트리안	101 /18 /180*	66.9469	12.0151	아파트	324,000,000	4,839,656	등기사항전부증명서	2024.01.01
										2020.06.30
다	괘법동 984	센트럴 스타힐스	106 /25 /250*	45.5071	8.0746	오피스텔	190,000,000	4,175,172	등기사항전부증명서	2024.12.19
										2022.11.04
라	괘법동 984	센트럴 스타힐스	106 /8 /80*	45.5143	8.0759	오피스텔	195,000,000	4,284,367	등기사항전부증명서	2024.08.29
										2022.11.04
마	괘법동 524-17 외	천아 하늘정원	- /12 /120*	68.9497	12.2594	오피스텔	268,000,000	3,886,981	등기사항전부증명서	2021.12.16
										2019.05.20

(2) 비교사례의 선정

상기 인근 유사 부동산의 거래사례 중 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 다른 사례 대비 상대적으로 사례로서의 구비요건을 많이 구비한 것으로 판단되는 ‘기호(가)’는 본건 기호1인 공동주택(아파트)의 비교사례로, ‘기호(다)’는 기호2 및 기호3인 업무시설(오피스텔)의 비교사례로 각각 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 시점수정은 거래사례와 기준시점간에 시간적 불일치에 따른 가치의 변동을 적절하게 보정하는 절차로서 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격 지수 및 오피스텔 매매가격지수를 적용하였음.

(2) 시점수정치

<기호1 : 아파트>

- 아파트 매매가격지수 (2021.06 = 100.0, 부산광역시 사상구)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	93.8	93.6	93.4	93.2	93.1	93.0	92.6	92.5	92.4	92.2	91.9	-

※ 한국부동산원 아파트 매매가격지수에 의하였음.

- 시점수정치

비교사례 거래당시 가격지수	본건 기준시점 가격지수	시점수정치
92.4(2024.09)	91.9(2024.11)	$91.9/92.4 \approx 0.99459$

※ 거래시점 : 2024.10.16, 2024년09월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.01.08, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<기호2,3 : 업무시설(오피스텔)>

- 오피스텔 매매가격지수 (2021.06 = 100.0, 부산광역시)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79	98.64	98.4	98.06	97.83	94.56	-

※ 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수에 의하였음.

- 시점수정치

비교사례 거래당시 가격지수	본건 기준시점 가격지수	시점수정치
97.56(2024.11)	97.56(2024.11)	$97.56/97.56 \approx 1.00000$

※ 거래시점 : 2024.12.19, 2024년11월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.01.08, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함.

(3) 결정

부산광역시 아파트 매매가격지수 및 부산광역시 오피스텔 매매가격지수는 본건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 각각 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

<본건 기호1(101동 4층 404호) (아파트)/ 사례 기호(가)>

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일한 건물 내에 소재하므로 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일한 건물 내에 소재하므로 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건 기호1(4층)과 사례(5층)의 층별효용은 대등한 수준임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 상호 대등함.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00 ≒1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<본건 기호2(101동 17층 1703호) (업무시설:오피스텔)/ 사례 기호(가)>

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 약 5% 정도 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건(119세대, 20층)은 사례(874세대, 41층) 대비 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등, 단지내 통로구조(복도식/계단식)등
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.96	본건(기호2:17층)은 사례(25층) 대비 층별효용 및 향별효용에서 약 4% 정도 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 상호 대등함.
누 계		0.821		$0.95 \times 0.90 \times 0.96 \times 1.00$ ≈ 0.821

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<본건 기호3(101동 20층 2004호) (업무시설:오피스텔)/ 사례 기호(가)>

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.95	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 약 5% 정도 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건(119세대, 20층)은 사례 (874세대, 41층) 대비 단지내 총세대수 및 최고층수 , 경과연수에 따른 노후도 등에서 약 10% 정도 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.97	본건(기호3 : 20층)은 사례(25층) 대비 층별효용 및 향별효용에서 약 3% 정도 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 상호 대등함.
누 계		0.829		$0.95 \times 0.90 \times 0.97 \times 1.00$ ≈ 0.829

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

일련 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격	결정가격
1	205,000,000	1.000	0.99459	1.000	47.9407/46.1705	211,708,231	212,000,000
2	190,000,000	1.000	1.00000	0.821	66.1692/45.5071	226,815,893	227,000,000
3	190,000,000	1.000	1.00000	0.829	66.1692/45.5071	229,026,035	229,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 유사 부동산의 정상적인 가격수준(인근 부동산중개업소 탐문결과)

용도	거래가격수준	비고
아파트	4,300,000원/㎡ 내외 (전유면적 기준)	본건 및 인근 유사 물건
업무시설(오피스텔)	3,500,000원/㎡ 내외 (전유면적 기준)	

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	동/ 층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점
								사용승인일
괘법동 525-10	사상역 경보 센트리안	101 /3 /30*	47.9407	8.604	경매	4,422,130	212,000,000	2024.03.20
								2020.06.30
괘법동 525-10	사상역 경보 센트리안	101 /16 /160*	66.1692	11.8755	경매	3,793,306	251,000,000	2024.03.20
								2020.06.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준) 및 인근지역 내 유사부동산의 가격 변동 추이 등을 종합적으로 고려해 보건대 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

일련 번호	동 /층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (㎡)	감정평가액(원)	용도
1	101동 4층 404호	47.9407	4,422,130	212,000,000	아파트
2	101동 17층 1703호	66.1692	3,430,599	227,000,000	업무시설 (오피스텔)
3	101동 20층 2004호	66.1692	3,460,825	229,000,000	업무시설 (오피스텔)
합 계				668,000,000	

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 괘법동 소재 '부산서부 버스터미널' 북서측 직선거리 약 120m 지점에 위치하고 있는 사상역경보센터리안 101동 4층 404호 외 2개호로서, 인근 주변은 공동주택·업무시설·숙박시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도2호선(사상역)이 각각 소재하고 있어 대중교통사정은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 건물 내 101동 4층 404호 외 2개호로서,

- 외벽 : 시멘물탈위 페인팅 및 치장석 붙임 마감 등
- 내벽 : 시멘물탈위 벽지 마감 등
- 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

기호1 : 아파트임.
기호2~3 : 공부상 업무시설(오피스텔)로 되어 있음.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 공동현관관리기, 기계식 주차설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 인근지세는 대체로 등고·평탄하며, 아파트 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 약 8m 내외 폭의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2022-09-28)(접합), 가축사육제한구역

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) | |

〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가로구역별 최고높이 제한지역(〈가로구역별 최고높이 지정구역(72m이하)〉〈건축법〉, 비행안전제6구역(전술)(6구역)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉임.

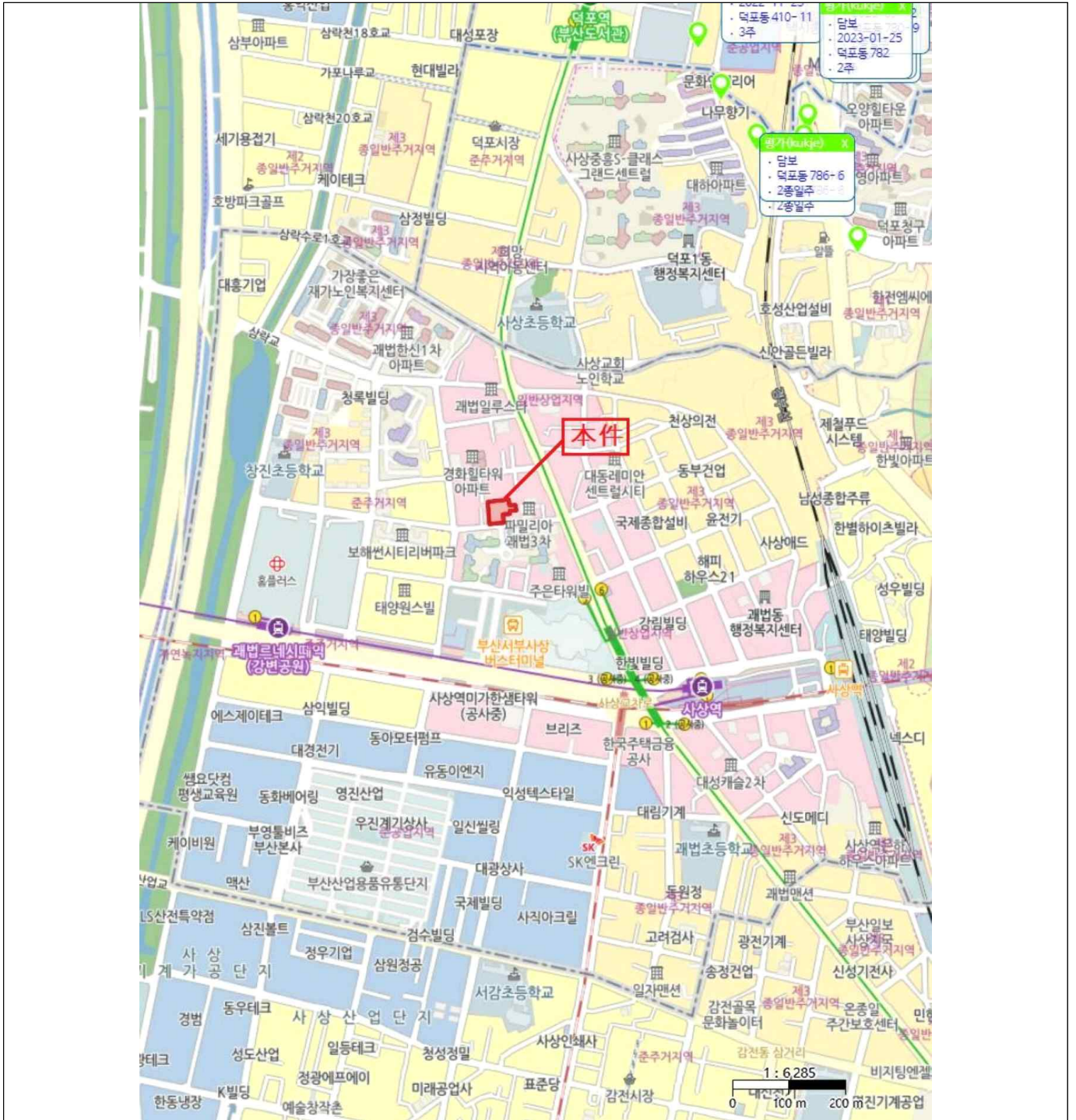
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 : 미상

광역 위치도



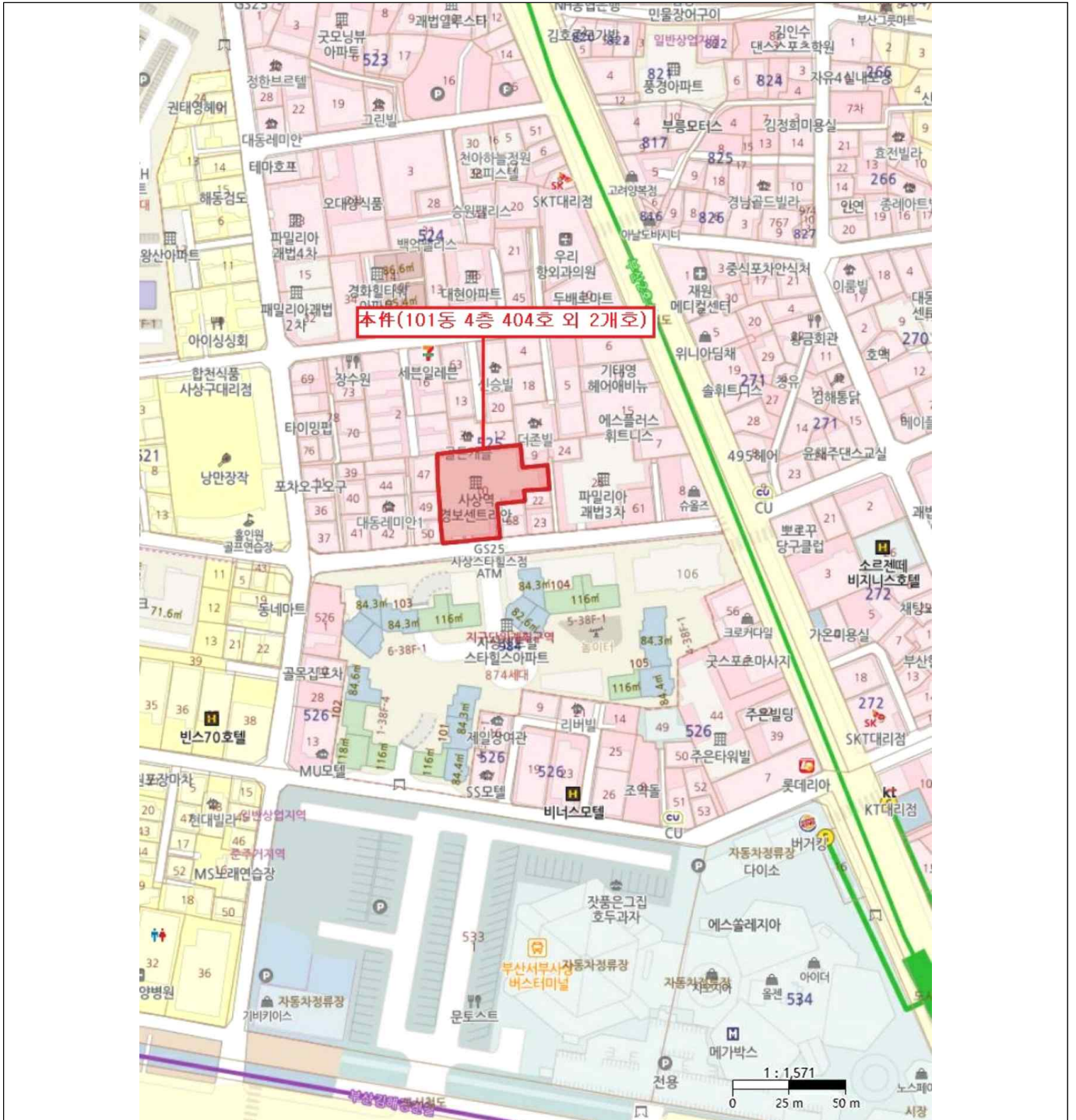
소재지	부산광역시 사상구 과법동 525-10 사상역경보센터리안 101동 4층 404호 외 2개호
------------	---



상세위치도



소재지	부산광역시 사상구 괘법동 525-10 사상역경보센터리안 101동 4층 404호 외 2개호
-----	---

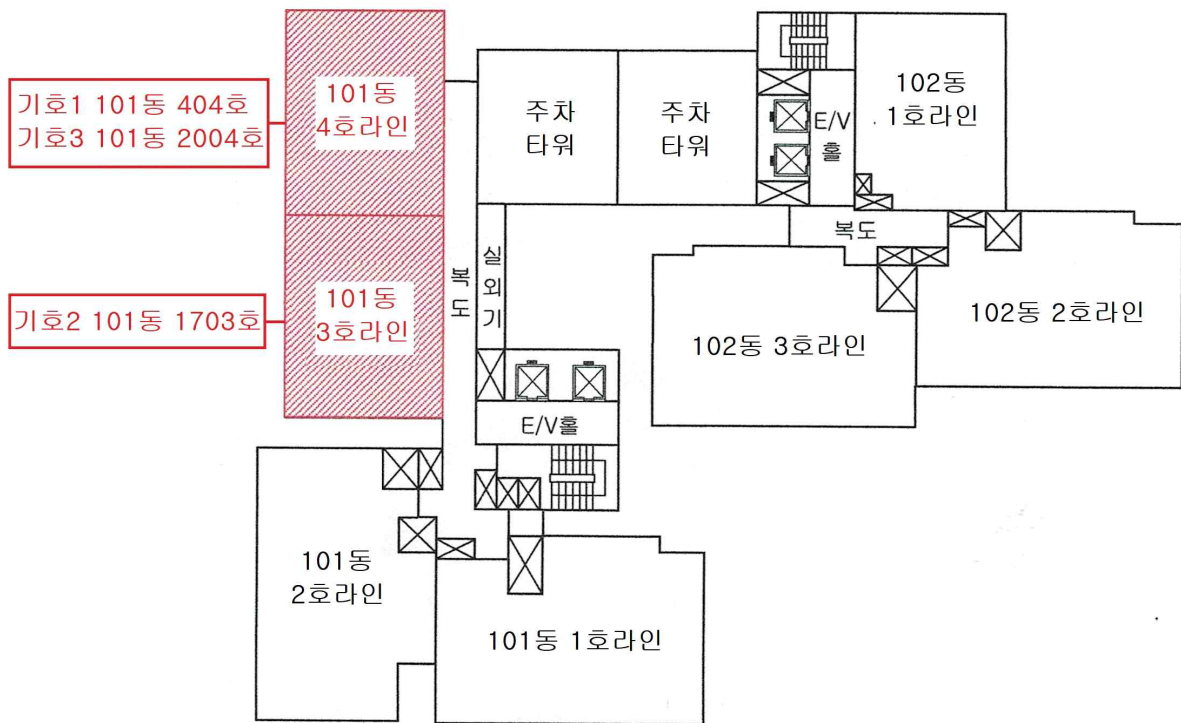


내 부 구조도



소재지 부산광역시 사상구 괘법동 525-10 사상역경보센터리안 101동 4층 404호 외 2개호

사상역경보센터리안 호별배치도



사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 기호1 출입문 전경



본건 기호2 출입문 전경



본건 기호3 출입문 전경

사 진 용 지



1층 주차장 전경



인근 주변 전경