

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 미원건설  
소유물건(2025타경100464)  
의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
권영희  
감정평가서번호: D062502-2-002

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



동인감정평가법인(주) 부산지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김태환

**김태환**



동인감정평가법인(주) 부산지사 지사장 임준표

(서명또는인)

감정평가액	이억사천일백만원정 (₩241,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 미원건업 (2025타경100464)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	241,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩241,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김계호		<b>김계호</b>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 "하단초등학교" 남서측 인근에 소재한 구분건물[현칭'크라운 34' 5층 502호]에 대한 부산지방법원 서부지원의 부동산 임의경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 14일을 기준시점으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 실지조사 실시기간

### 1) 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 02월 13일 및 14일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 2) 내용

“감정평가요항표” 참조

## 3. 대상물건의 개요

-1-

소재지 건물명,층,호	부산광역시 사하구 하단동 604-34 현청 '크라운34' 5층 502호			
용도	업무시설(오피스텔)			
사용승인	2020.03.26			
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
건물규모	지하1층/지상13층, 연면적 2,417.6㎡			
대상물건 면적(㎡)	전유	53.02	전용율	75.62%
	공용	17.0931		
	공급	70.1131		
	대지권	12.9745		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받은 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음. 본 건의 경우 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 5. 기타 참고사항

(1) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 건물 내부 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문 내용, 관련공부 및 유사 평가사례 등을 참작하고 외부관찰에 기초한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바 경매진행 및 응찰시 내부 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

(2) 본건은 구분소유건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 의거 건물전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 시장에서 일괄거래관행이 형성되어 있어 토지와 건물부분을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나 귀 요청에 의거 토지·건물 배분비율을 결정하여 별도 산정한 토지와 건물가격을 명세표상에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건 감정평가서에 기재된 거래사례 및 평가사례 등의 구체적 정보는 개인정보 보호 관계로 \*\*로 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출과정

### 1. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### 2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

---

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

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

- 부산광역시 사하구 -

기호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )			거래가액 (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점
				전유	공급	대지권		
A	하단동	현청 '크라운34' 6층 60*호	오피스텔	55.66	74.3061	13.6206	260,000,000	2024.02.28
	***_**						(@4,671,218)	
B	하단동	현청 '크라운34' 1*층 1***호	오피스텔	53.02	70.1131	12.9745	250,000,000	2024.02.28
	***_**						(@4,715,202)	

(출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

### (2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건물 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높은 최근 사례인 <거래사례A>를 선정함.

### (3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 시점수정

### 1) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "주거용 부동산(오피스텔 매매가격지수(부산광역시))"를 활용하여 산정 하였음.

시군구	기간	시점수정치	비 고
부산광역시	(2024.02.28~ 2025.02.14)	0.97455	2024.02.28 매매 가격지수 (적용: 2024년01월) : 99.81 2025.02.14 매매 가격지수 (적용: 2024년12월) : 97.27 시점수정치 : $97.27/99.81 \approx 0.97455$

### 2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.97455)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 가치형성요인 비교

### - 1/거래사례A -

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로폭, 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)	1.00	대등함.
호별 요인	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	대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	53.02	4,671,218	1.00	0.97455	1.000	4,552,336	241,364,828	241,000,000

※ 시산가액은 100만원단위에서 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준 검토

검토	기준시점 현재 본건과 유사한 규모, 층, 위치 오피스텔의 경우 @4,500,000원/전유 ~ @5,000,000원/ 내외로 탐문조사됨.
----	---

### 2. 본건 거래사례 및 평가사례

- 2023.06.02. 담보평가 ₩230,000,000(@4,337,986)

### 3. 인근 평가사례

- 부산광역시 사하구 -

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	평가액 (원/전유㎡)	사용승인일	평가목적
						기준시점
a	하단동	현청 '크라운34' 8층 80*호	53.02	242,000,000 (@4,564,315)	2020.03.20	법원경매
	***_**					2025.02.10
b	하단동	현청 '크라운34' 6층 60*호	53.02	245,000,000 (@4,620,898)	2020.03.20	법원경매
	***_**					2024.09.09

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 경매낙찰가율

구분		부산광역시			사하구			하단동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	55.85%	55.68%	226	49.59%	54.03%	15	47.19%	52.37%	10
	오피스텔	63.03%	59.38%	516	47.36%	48.43%	32	45.48%	45.79%	27
6개월 평균	다세대	52.12%	51.94%	150	46.92%	51.51%	10	45.97%	50.86%	9
	오피스텔	61.18%	58.42%	298	48.29%	48.51%	23	46.42%	46.21%	20

출처 : 부동산태인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 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.

일련 번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	부산광역시 사하구 하단동 604-34 현칭 '크라운34' 5층 502호	53.02	12.9745	241,000,000
<b>합계</b>				<b>241,000,000</b>

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 분양가액, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

입 면 면 적	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)          1	부산광역시 사하구 하단동	604-34	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층				
	[도로명주소] 부산광역시 사하구 동매로29번길 13			지하1층	202.22			
				1층	23.58			
				2 ~ 4층 (각)	173.04			
				5 ~ 11층 (각)	214.14			
				12층	173.7			
				13층	0			
		동 소	604-34	대		445.6		
				(내)				
				철근콘크리트구조 업무시설(오피스텔) 제5층 제502호	53.02	53.02	241,000,000	비준가액 (집합건축물 대상상 공용 면적포함 70.1131㎡)
			(1) 소 유 권	12.9745	12.9745			
			대 지 권	445.6				
	합 계						₩241,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물  
토 지 : 96,400,000  
건 물 : 144,600,000

배분내역  
96,400,000  
144,600,000

# 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 사하구 하단동 소재 "하단초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도1호선 "하단역"이 소재하여, 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 내 제5층 제502호로서  
- 외벽 : 대리석 및 드라이비트 마감 등  
- 창호 : 샷시창의 구조임.  
- 내벽 및 바닥은 페문, 부재로 미조사됨.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 기계식 주차설비, 공동현관출입문 등이 되어 있음.

## 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

인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서 공동주택 및 업무시설(주거용 오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 8미터내외의 포장도로와 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 도로(접함), 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존 지역(2020-02-05)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

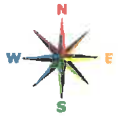
### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

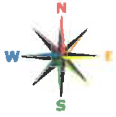
# 광역 위치도



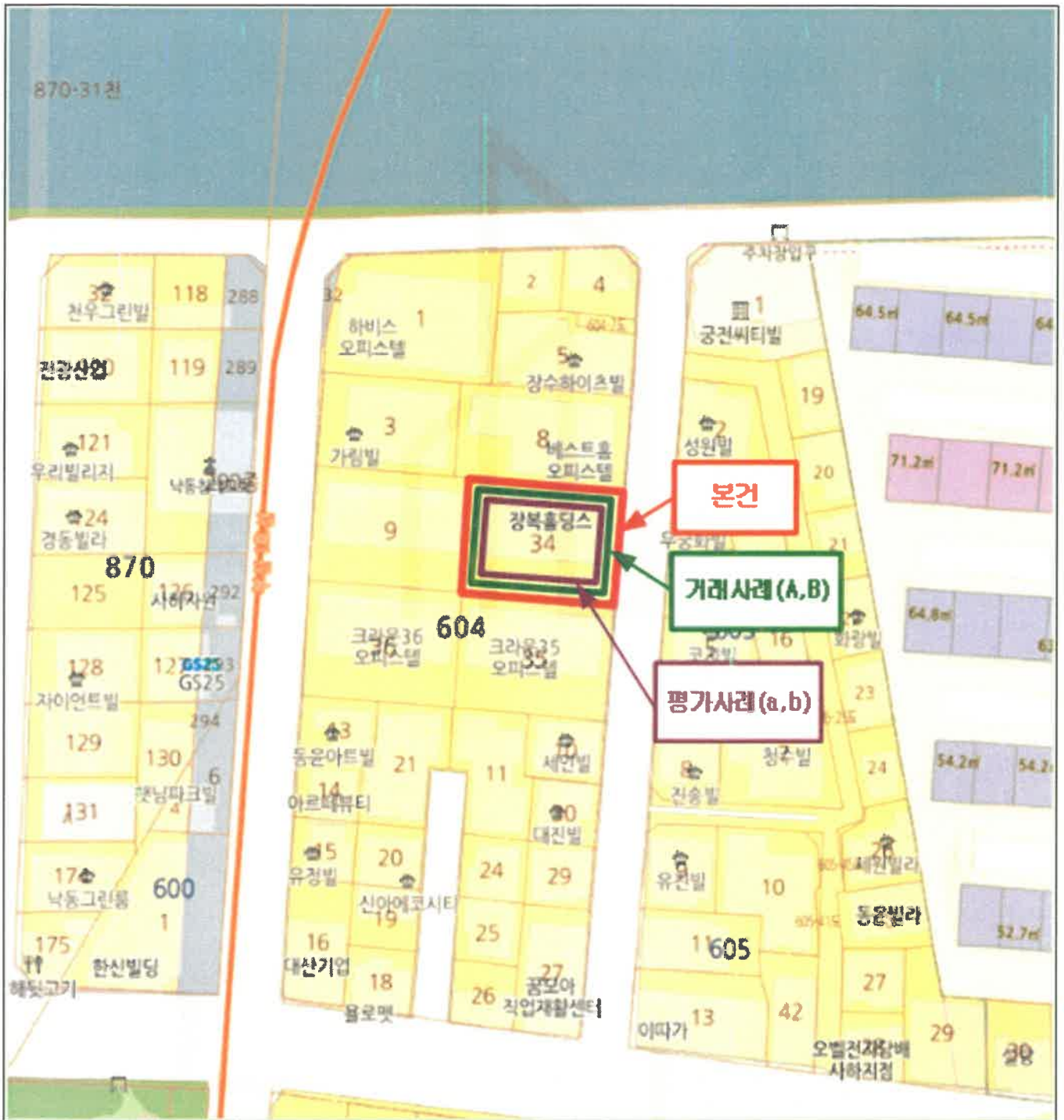
소재지 부산광역시 사하구 하단동 일대



# 상세 위치도



소재지 부산광역시 사하구 하단동 604-34 5층 502호



# 건물개황도



Scale = None Scale



본건  
5층 502호

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건



본건 입구

# 사 진 용 지



본건 대문