

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최효희 소유물건(2024타경113562)

의뢰인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬

감정서번호 : 국제2501-03

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	삼천일백칠십만원정 (₩31,700,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	최효희 (2024타경113562)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.03	2025.01.02 ~2025.01.03	2025.01.06	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	31,700,000
	합계					₩31,700,000
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 사하구 당리동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 승학로131번길 39	353-22 에덴동산 타운 상가동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층					
						1층			175.18
						2층			175.18
						3층			175.18
						계단			63.60
		1.부산광역시 사하구 당리동	353-22	대		11,900.9			
			(내) 철근콘크리트조 1층 105호	21.31	21.31	31,700,000	비준가격		
			1.소유권	1,549					
			대지권	----- 1,190,090	15.49				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 15,850,000 15,850,000			
	합 계					₩31,700,000.-			
			이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사하구 당리동 소재 '사동초등학교' 동측 인근에 위치하고 있는 에덴동산타운 상가동 1층 105호로서, 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 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 2025.01.03.임.

2) 실지조사 실시기간 및 조사내용 등

실지조사 실시기간은 2025년 01월 02일~2025년 01월 03일이며, 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 부득이 인근 유사 부동산, 외부관찰 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

소재지		부산광역시 사하구 당리동 353-22 [도로명주소 : 부산광역시 사하구 승학로131번길 39]				
건물명, 층, 호수		에덴동산타운 상가동 1층 105호				
용도		근린생활시설		사용승인일		1989.01.12
기호	층호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
1	1층 105호	21.31	2.58	23.89	15.49	약 50.2%

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	전용면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
									사용승인일
1	당리동 353-22	에덴동산타운 상가동	1/10*	9.22	0.67	13,000,000	1,409,978	등기사항전부증명서	2021.02.08
									1989.01.12
2	당리동 480-9	삼성타워맨션 상가동	1/10*	24.08	9.5	42,000,000	1,744,186	등기사항전부증명서	2021.04.14
									1991.12.19

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 같은 건물 내에 소재하고 본건과 물적유사성이 높으며 비교적 최근에 거래된 사례로서 사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되는 '기호1'을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

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 상업용 부동산 임대 동향조사 집합상가 자본수익률 참작하여 아래와 같이 시점수정하였음.

(2) 시점수정치

지역 (산정기간)	유형	시점수정치	비고(계산식)
부산 (21.02.08~25.01.03)	집합상가	5.345% (1.05345)	2021년 01분기 : 0.39 2021년 02분기 : 0.96 2021년 03분기 : 0.85 2021년 04분기 : 1.01 2022년 01분기 : 0.66 2022년 02분기 : 0.73 2022년 03분기 : 0.81 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 이후 : 0.13 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0039*52/90)*(1+0.0096)*(1+0.0085)*(1+0.0101)*$ $(1+0.0066)*(1+0.0073)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.002)*$ $(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)$ $*(1+0.0013*95/92) \div 1.05345$

(3) 결정

부산광역시(집합상가) 자본수익률은 본건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 적용함.(1.05345)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
건물 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재하고 있어 외부요인은 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
건물 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물에 소재하고 있어 내부요인은 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례의 호별요인은 대등한 수준임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
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

7. 비준가격

기 호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격	결정가격	비고
1	13,000,000	1.000	1.05345	1.000	21.31/9.22	31,652,631	31,700,000	전유면적 기준단가 1,487,565원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 유사 부동산의 정상적인 가격수준(인근 부동산중개업소 탐문결과)

2025.01.03.현재	1,500,000원/㎡ 내외 (전유면적 기준)
---------------	------------------------------

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액	기준시점
								사용승인일
당리동 347-1	무궁화 빌라	2 /20*	157.56	57.27	담보	1,523,229	240,000,000	2023.10.11
								1997.07.30

IV. 감정평가액 결정의견

1. 기호(1) 감정평가액 : 31,700,000원

2. 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.

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 당리동 소재 '사동초등학교' 동측 인근에 위치하고 있는 에덴동산타운 상가동 1층 105호로서, 인근 주변은 공동주택·단독주택 및 근린생활 시설 등으로 형성되어 있는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 마을버스정류소 및 시내버스정류소가 각각 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물(상가동 기준) 내 1층 105호로서,

- 외벽 : 시멘몰탈위 페인팅 마감
- 내벽 : 시멘몰탈위 페인팅 마감 등
- 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인근지세는 남동하향의 경사를 이루고 있으며, 공동주택 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 약 4m 내외 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-22), 자연녹지지역, 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2024-01-22)(상대보호구역)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2024-08-27)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(2024-01-22)(절대보호구역)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 〈추가기재〉2030년 부산도시관리계획

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) | |

(재정비)안 입안중(2024.09.25.)임.

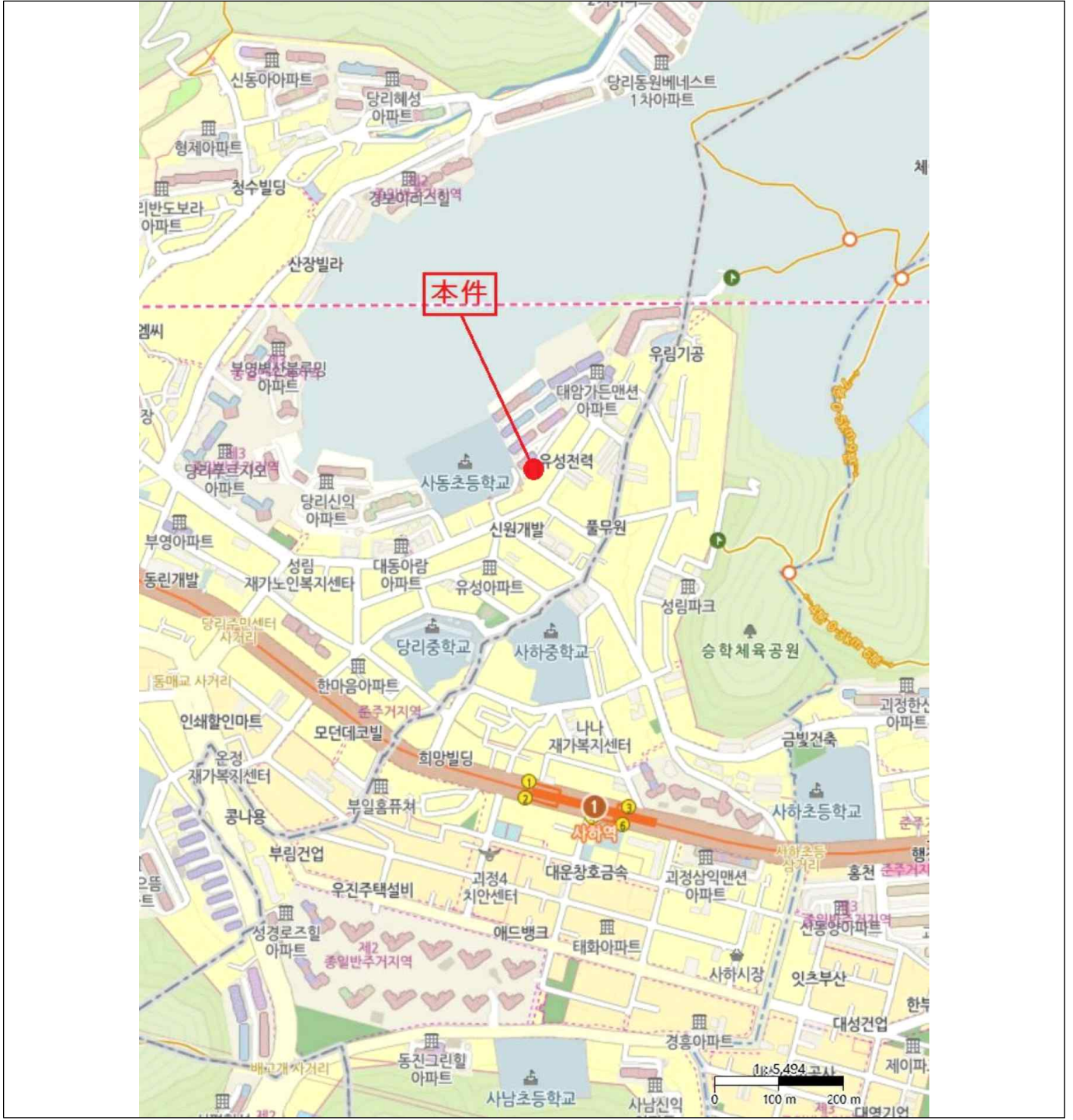
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 : 미상

광역 위치도



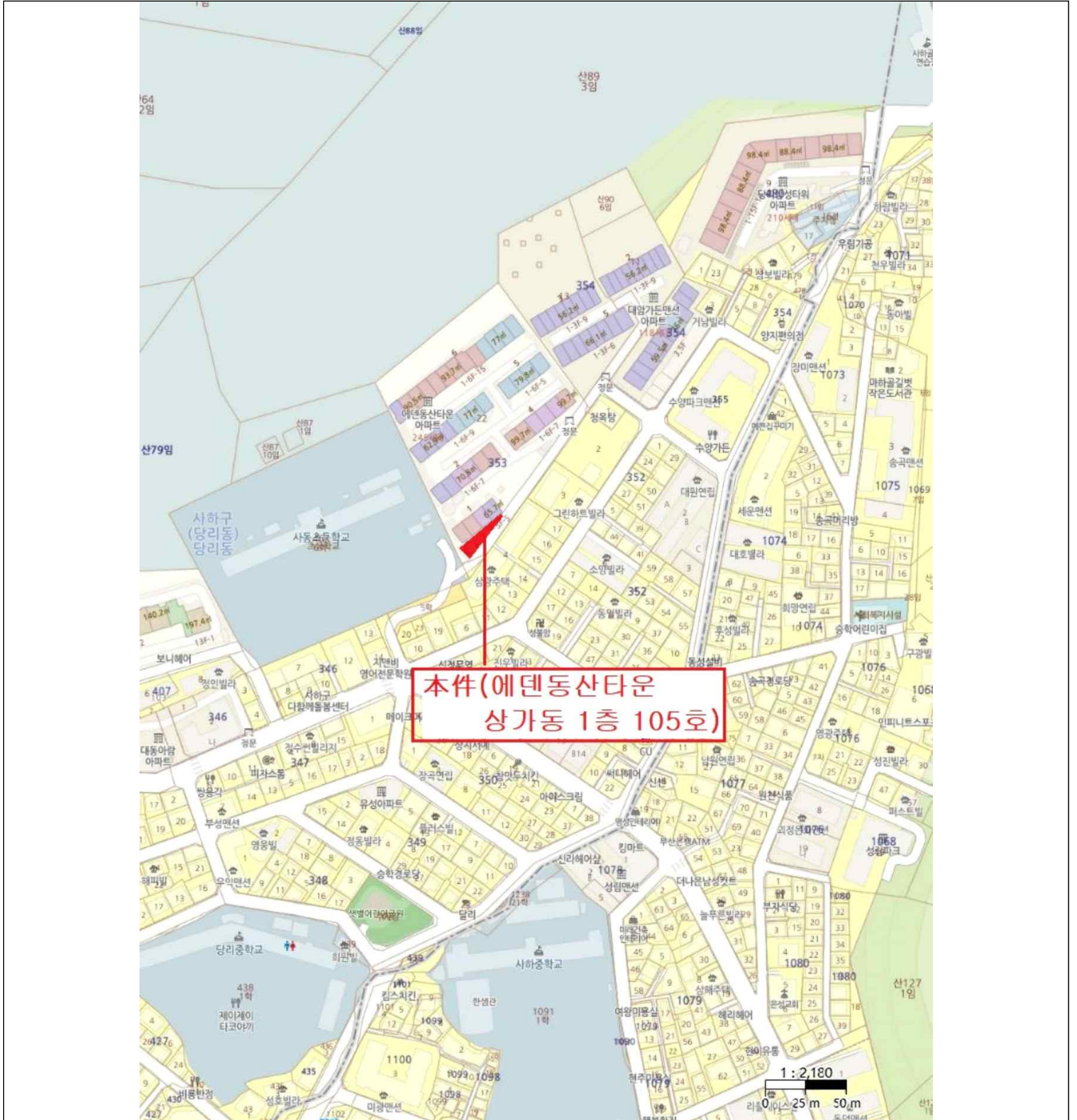
소재지	부산광역시 사하구 당리동 353-22 에덴동산타운 상가동 1층 105호
------------	---



상 세 위 치 도



소 재 지	부산광역시 사하구 당리동 353-22 에덴동산타운 상가동 1층 105호
-------	---



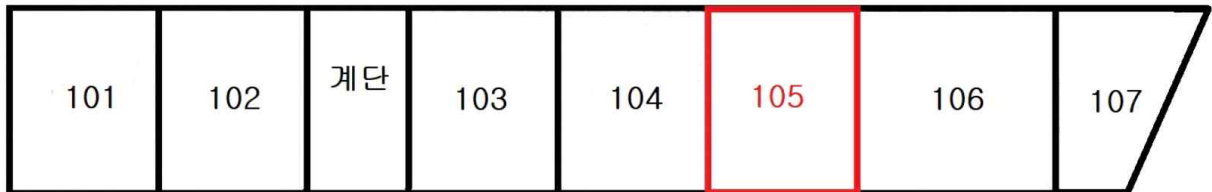
내 부 구조 도



소 재 지

부산광역시 사하구 당리동 353-22 에덴동산타운 상가동 1층 105호

에덴동산타운 상가동 1층 호별배치도



本件

사 진 용 지



에덴동산타운 상가동 건물 전경



본건 전경