

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : PJB2024-10-1501
건명 : 서왕석 소유물건
(2024타경110426)
의뢰인 : 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 박준복

2024. 10. 18.

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



평진감정평가사사무소

부산광역시 부산진구 중앙대로 626 (범천동 857-2)


서면 동일스위트원룸 오피스텔 1805 호

대표전화 : (051)915-0293 FAX : (051)915-0292

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
류인구

류인구 

(인)

감정평가액	일억칠천삼백만원정 (₩173,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서왕석 (2024타경110426)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.17	2024.10.17	2024.10.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	173,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩173,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 부용동2가 소재 '부민초등학교' 북서측 인근에 위치하는 대신에코팰리스 8층 806호로서, 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

--

4. 감정평가의 3방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거하여 거래사례비교법 이외에 타방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2024년 10월 17일 임.

7. 기타사항

- 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분 내역을 '구분건물감정평가명세표' 상에 기재하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리 상태 등에 대하여 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임. [거래사례비교법]

2. 대상물건 개요

소 재 지	부산광역시 서구 서대신동1가 34-2				
건물명/동/층/호수	대신에코팰리스 8층 806호				
용 도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자(신축)		2018.11.27.	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
	41.31	18.3265	59.6365	6.1151	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
#1	서대신동1가 34-2	대신에코 팰리스	11/1104	75.23	11.1364	330,000	KAIS	2024.03.14.
						약@4,387,000		2018.11.27.

나. 비교사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 월별 부산광역시 오피스텔 매매가격지수(2023.12 = 100.0)

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 99.44(2024.03.)
- ▶ 본건 가격시점 현재 가격지수 : 98.77(2024.10.)(미고시로 09월달로 추정하였음.)
- ▶ 시점 수정치 : $98.77/99.44 \approx 0.99326$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	상세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	상호 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	상호 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.96	본건이 층별, 위치별차이에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	0.96	

7. 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(전유면적)	시산가격
330,000,000	1.00	0.99326	0.96	41.31/75.23	172,787,472

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	170,000,000원 ~ 180,000,000원 임. (약 @4,115,000원/㎡ ~ @4,357,000원/㎡ 임.)
---------	--

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
서대신동1가 34-2	대신에코 팰리스	7/706	41.31	6.1151	경매	176,000	2024.04.29.
						약@4,260,000	2018.11.27.
서대신동1가 34-2	대신에코 팰리스	3/307	51.46	7.6177	경매	208,000	2024.09.26.
						약@4,042,000	2018.11.27.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 173,000,000원(약 @4,188,000 원/㎡)
2. 결정의견 : 위 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사)에 의한 가격수준에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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		
	부산광역시 서구 서대신동1가 대신에코팰리스	34-2, 34-6, 34-7, 34-16, 34-19, 34-21, 72	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
1	부산광역시 서구 서대신동1가	34-2	대		340			
2	동 소	34-6	대		102			
3	동 소	34-7	대		311			
4	동 소	34-16	대		106			
5	동 소	34-19	대		112			
6	동 소	34-21	대		23			
7	동 소	72	대		129			
				(내) 철근콘크리트구조 8층 806호	41.31	41.31	173,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :59.6365㎡
				1. ~ 7. 소유권	6.1151			
				1. ~ 7. 대지권	1,123	6.1151		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,900,000 121,100,000	
	합 계						₩173,000,000.-	

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 서구 부용동2가 소재 부민초등학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 주상용 건물, 소규모 공동주택, 단독주택 및 점포 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 부산지하철1호선 동대신역이 소재하여 제반교통사정은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건내 8층 806호로서,
(사용승인일 : 2018.11.27.)
외벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 대리석붙임 마감 등.
내벽 : 벽지 마감 등.
창호 : 칼라샷시 복층유리 및 하이샷시 복층유리창 임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔-주거용) 임.

(5) 설비내역

급배수설비, 각종위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 스프링클러설비, 공동현관기 및 도시가스에 의한 개별난방설비 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

인접지와 대체로 등고평탄한 7필 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 약 13미터 폭의 포장도로에 접하며 주차시설이 되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미 상 임.

2)기 타 : 없 음.

위치도



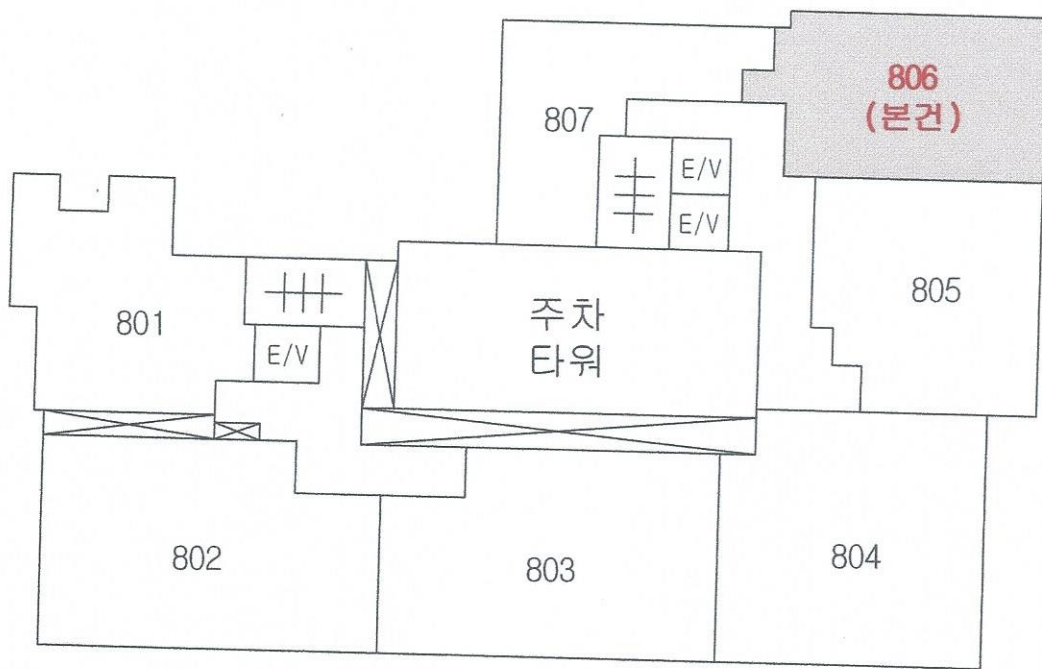
소재지 부산광역시 서구 서대신동1가 34-2번지 대신에코팰리스 8층 806호



건물개황도

(None Scale)

< 대신에코팰리스 8층 호별배치도 >



사 진 용 지



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 입구]