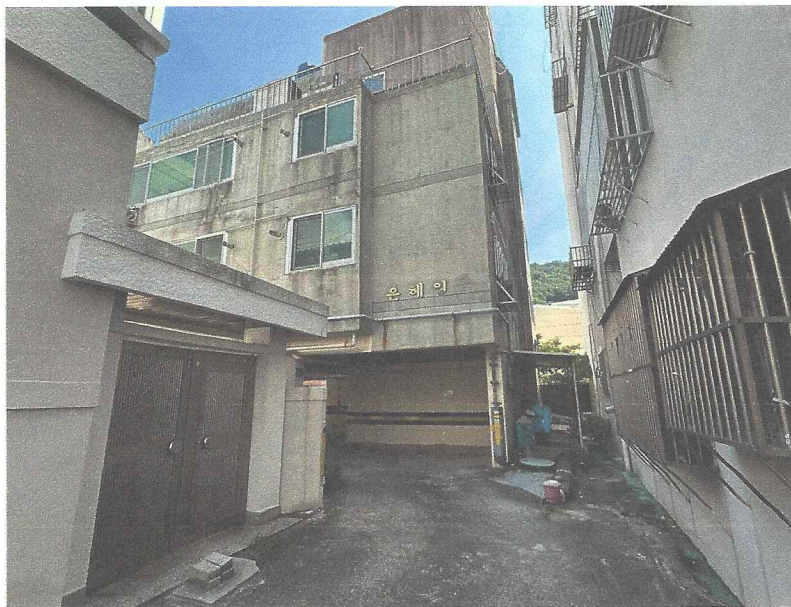


# 감정평가서

건명	주식회사 더퍼스트제이 소유물건(2024타경3740)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	WS240906-01



## 우성감정평가사사무소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)  
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
문양환

문양환 

감정평가액	삼억삼천사백만원정 (₩334,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 더퍼스트제이 (2024타경3740)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.12	2024.09.12	2024.09.19

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	334,000,000
합계					₩334,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 '부산도시철도1호선 사하역' 남측 인근에 위치하는 '은혜원룸 제101동 제2층 제204호'에 대한 부산지방법원 서부지원의 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

부산광역시 사하구 괴정동 568-20 은혜원룸 제10동 제2층 제204호  
(전용면적 : 25.75㎡, 사용승인일 : 2003.04.25.)

본건은 '괴정5구역주택재개발정비사업구역'에 포함되는 집합건물로서 -  
**괴정5구역주택재개발정비사업구역의 개요**는 아래와 같음.

구분	내용	구분	내용
2017.09.03	정비구역지정	2017.11.21	추진위원회 설립인가
2018.05.18	조합설립인가	2020.06.29	사업시행인가
2022.12.07	관리처분인가 : 향후 관리처분변경인가 승인요청 계획임		
<b>사업규모 등 사업내용</b>			
사업면적	163,895㎡	건폐률	20.73%
용적률	324.87%	규모	지하3층 지상39층, 19개동,
세대수	3,102세대+오피스텔144실	시공사	최근 2024.09.08. 재선정 현대`대우건설 컨소시엄
단지명	힐스테이트 푸르지오 사하역 포레스트		
조합원	1,871세대	일반분양	1231세대
기타	위와 같이 총회에서 최근 시공사재선정이 있었으므로 - 머지않아 이주 및 철거가 시작될 예정임.		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가실무기준”등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

해당사항 없음.

## 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 09월 12일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 09월 12일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가의 방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### (2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, '감정평가에 관한 규칙' 제12조 제②항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래 사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 실지조사 시 이해관계인의 부재로 내부 확인이 불가능하여 관련 공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인 이 요망됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

본건은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인분석 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

#### 가. 대상 물건의 기본적 사항

물건 소재지		부산광역시 사하구 괴정동 568-20 [도로명주소] 부산광역시 사하구 장평로443번길 33					
건물명·동·호수		은혜원룸 제101동 제2층 제204호					
건물의 구조 및 용도		철근콘크리트조 철근콘크리트슬라브지붕 5층 다세대주택			건물의 사용승인일	2003.04.25	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유 +공용) (㎡)	용 도	
기호	동·층·호수					공부	현황
1	제101동 제2층 제204호	17.73	25.75	6.53	32.28	다세대주택	다세대주택

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 거래사례와 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

인근지역내 공동주택(다세대주택)의 거래사례 중 대상물건과 유사한 것으로 조사된 사례를 아래에 적시함. (단가: 원/m<sup>2</sup>, 거래금액: 원)

기호	소재지 동·호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액	전유면적당 단가	거래시점 사용승인일	비고
ㄱ	괴정동 568-20 은혜원룸 101동 301호	20.16	320,000,000	15,873,015	2021.04.27. 2003.04.25	등기사항 전부증명서
ㄴ	괴정동 568-20 은혜원룸 101동 301호	20.16	354,000,000	17,559,523	2021.08.07. 2003.04.25	등기사항 전부증명서
ㄷ	괴정동 582-62 마이빌 2층 201호	22.67	316,000,000	13,939,126	2021.12.29. 2008.01.25	등기사항 전부증명서
ㄹ	괴정동 581-14 성현쌍떼빌 2층 203호	15.465	305,000,000	19,721,952	2022.03.24. 2013.03.28	감정평가 정보체계
ㅁ	괴정동 581-14 성현쌍떼빌 2층 201호	13.88	285,000,000	20,533,141	2022.05.06. 2013.03.28	감정평가 정보체계
ㅂ	괴정동 1130-8 신세계빌라 5층 501호	13.83	200,000,000	14,461,315	2023.08.12. 2013.02.20	감정평가 정보체계

#### 2) 거래사례의 선정

본건을 비롯한 괴정5구역 재개발구역내의 부동산은 한동안 사업의 진척이 지지부진하여 거래가 위축되는 등 변동이 생겨서 유사부동산의 최근의 거래사례는 희소하며 -

본건 구분건물의 평가에 적용할 비교거래사례는 위의 거래사례 중 대상물건과 건축년도, 규모 등 제반 가치형성요인이 가장 유사한 물건으로 사료되는 거래사례인 기호<ㄷ>을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

- 1) 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,
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내의 유사물건과 부합하고 당시의 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산광역시 서부산권 연립다세대 월간 매매 가능지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### 3) 시점수정치의 산정

연립다세대 매매가격지수 : 부산광역시 서부산권

거래시점 : 2021.12.29, 2021년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.12, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전

이므로 2024년07월 지수를 적용함

2021.12.29 매매 가격지수 (적용:2021년11월) : 101.28

2024.09.12 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.20

시점수정치 :  $98.20/101.28 \approx 0.96959$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분	조건	항목	격차율	비고
외부요인	가로조건	가로의 폭 및 구조 등의 상태 등	0.98	본건과 사례는 교통시설과의 거리 등 접근조건은 대등하나 도로접면 등 가로조건 등은 열세한 점 등 외부요인은 종합적으로 열세함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등		
		공공 및 편익시설의 배치상태		
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등		
		공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설의 상태, 재해 및 공해발생의 위험도		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
기타조건	장래의 동향, 기타 등			
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	0.98	본건은 2003년 신축, 사례는 2008년 신축으로 노후도 등 건물요인 열세함.
	설계, 설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등		
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수		
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등		
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등		
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태 등		
	관리체계	관리체계 및 관리현황 유지 보수 체계 등		
개별적 요인	평형별효용	사회적 인식 및 소유자의 선호도, 환가성, 동류집단의식 등	1.00	본건과 사례 모두 2층으로 층별효용도 등 개별적요인 대등함.
	층별, 위치별, 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 승강기 및 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 혐오시설에서의 거리, 재해시 안전성 등		
	전용율	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기		
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태 등		
기타요인	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	1.00	대등함.
<b>누계</b>			<b>0.960</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정함.

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적비교 (m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)
1	316,000,000	1.000	0.96959	0.960	25.75/22.67	334,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원단위에서 반올림하였음.

## 8. 참고 : 그 밖의 사항(인근 유사 구분건물의 가격수준)

이용상황	가격수준 (전유면적당 단가 : 원/m <sup>2</sup> )	비 고
다세대주택	13,000,000 ~ 15,000,000 정도내외 호가 (층별,향별에 따라)	주변 탐문 등
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.	

## 2) 인근 및 본건의 감정평가전례

부산광역시 사하구 괴정동

(단가: 원/m<sup>2</sup>, 감정평가액: 원)

기호	소재지	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	전유 면적당 단가(원)	기준시점	평가목적
a	괴정동 568-20 은혜원룸 101동 305호	20.4 다세대주택	360,000,000	17,647,058	2023.01.10	법원경매
b	괴정동 581-14 성현쌍떼빌 5층 501호	13.88 다세대주택	277,000,000	19,956,772	2023.03.29	법원경매
본건	괴정동 568-20 은혜원룸 101동 204호	25.75 다세대주택	400,000,000	15,533,980	2023.04.17	담보 금융기관
			78,150,000 (평균)	3,034,951	2020.07.08	증전자산 평가

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 적정시되며, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)
1	부산광역시 사하구 괴정동 568-20 은혜원룸 제101동 제2층 제204호	25.75	<b>334,000,000</b>	12,970,873

단가(원/㎡) = 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

# 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 괴정동 소재 ‘부산도시철도1호선 사하역’ 남측 인근에 위치하는 ‘괴정5구역주택재개발정비사업구역’ 내에 위치하는 구분건물로서, 주위일대 노변은 근린생활시설, 판매시설 등이 소재하고 후면은 단독주택, 빌라, 다세대주택 등 주택가로 형성되어 있으며 주위환경은 보통정도임.

## (2) 교통상황

차량출입 가능하며 인근에 시내버스정류장과 부산도시철도 1호선 사하역이 소재하여 일반대중교통사정은 무난한 지역임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트슬라브지붕 5층 건물내 101동 2층 204호로서,  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,  
 창호 : 샷시창구조,  
 내벽 천정 바닥 등 : 내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 급·배수 및 위생설비, 소화전·화재경보기 등과 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

자루형의 토지로서 주위토지와 등고 평탄하며 현재 다세대주택 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 6미터 내외의 도로에 일부 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>에 속함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

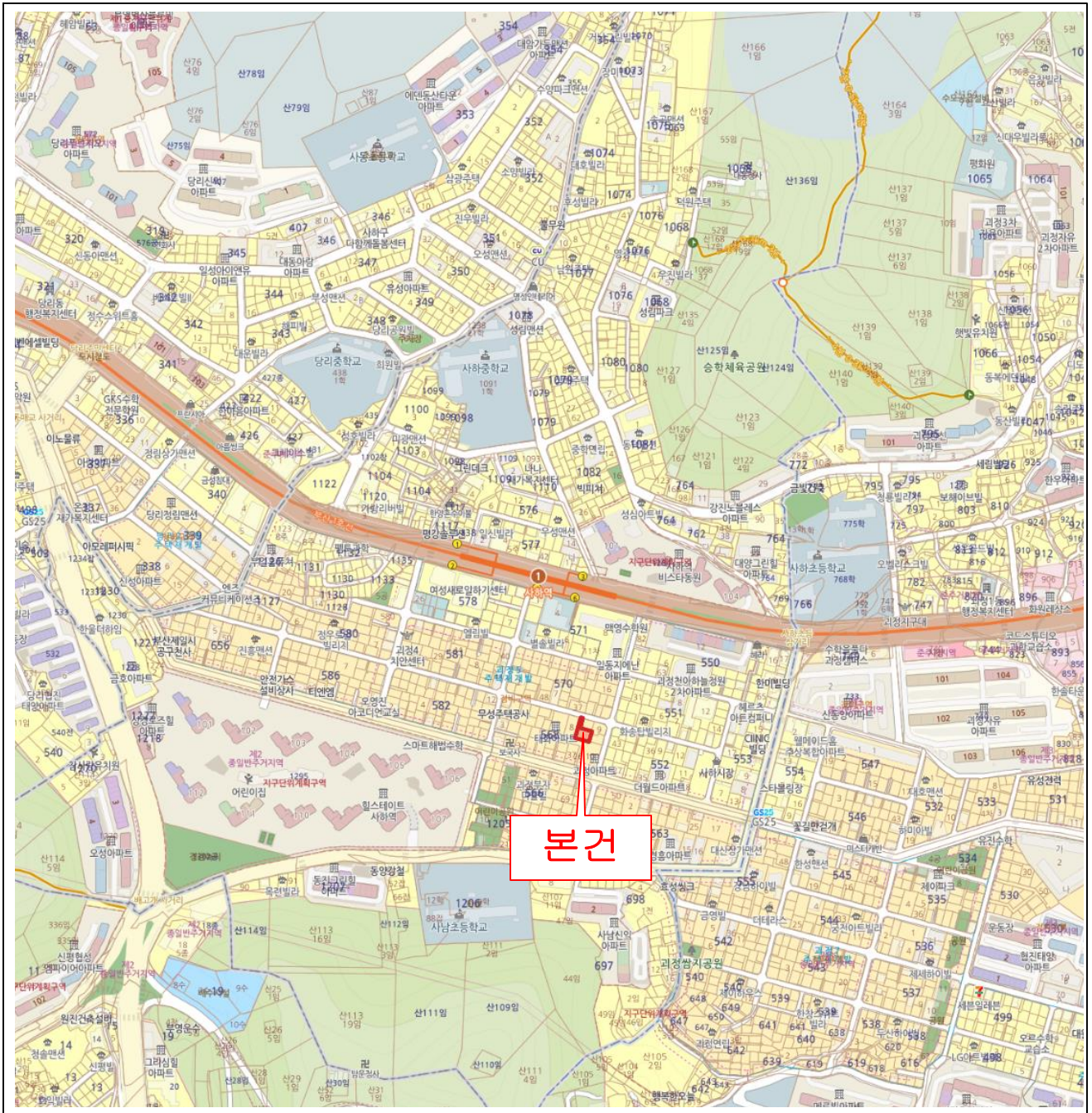
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 사하구 괴정동 568-20 은혜원룸 101동 204호
-----	--



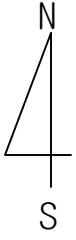
# 상 세 위 치 도



소재지	부산광역시 사하구 괴정동 568-20 은혜원룸 101동 204호
-----	--

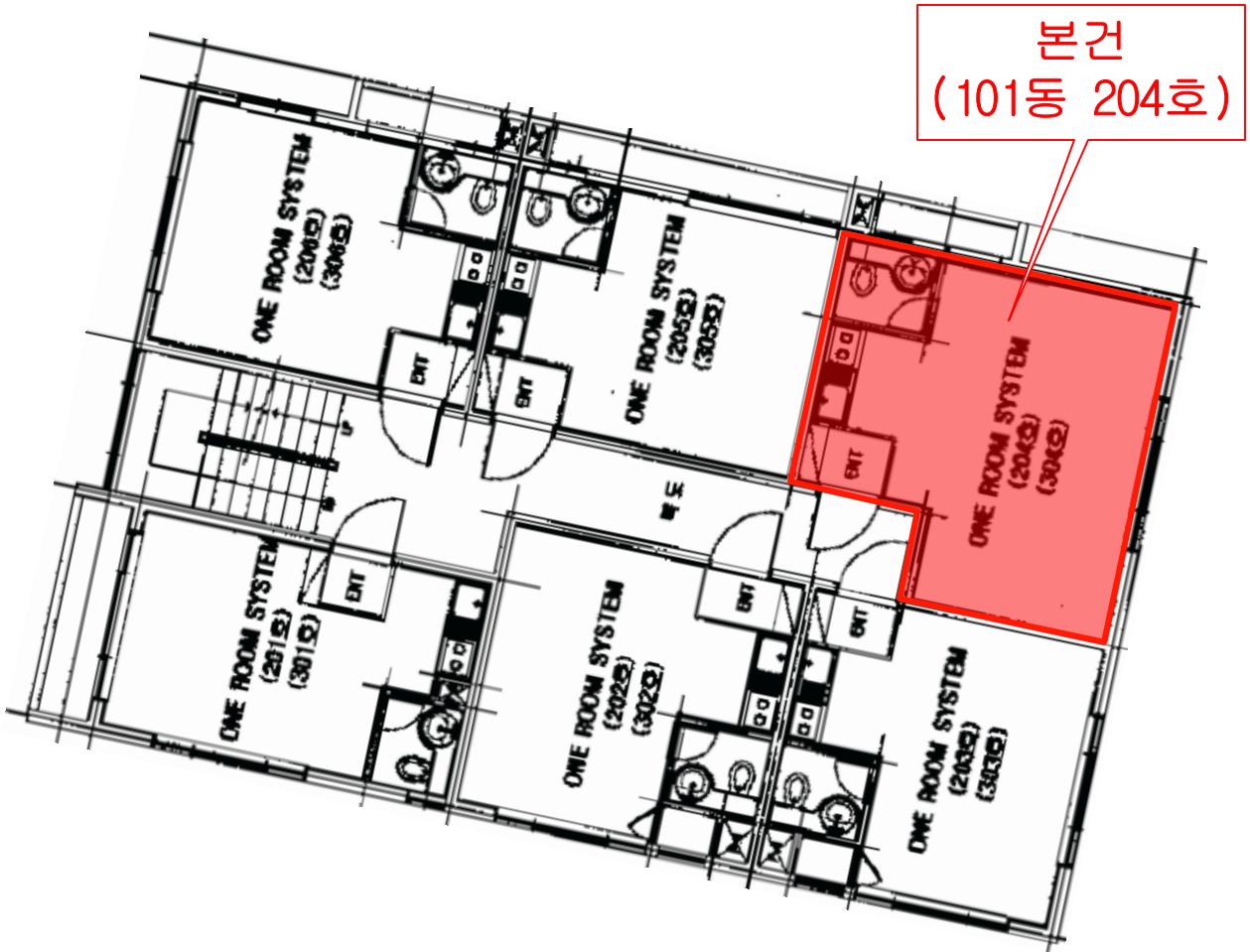


# 건물 개황도



None Scale

은혜원룸 제101동 제2층 호별배치도



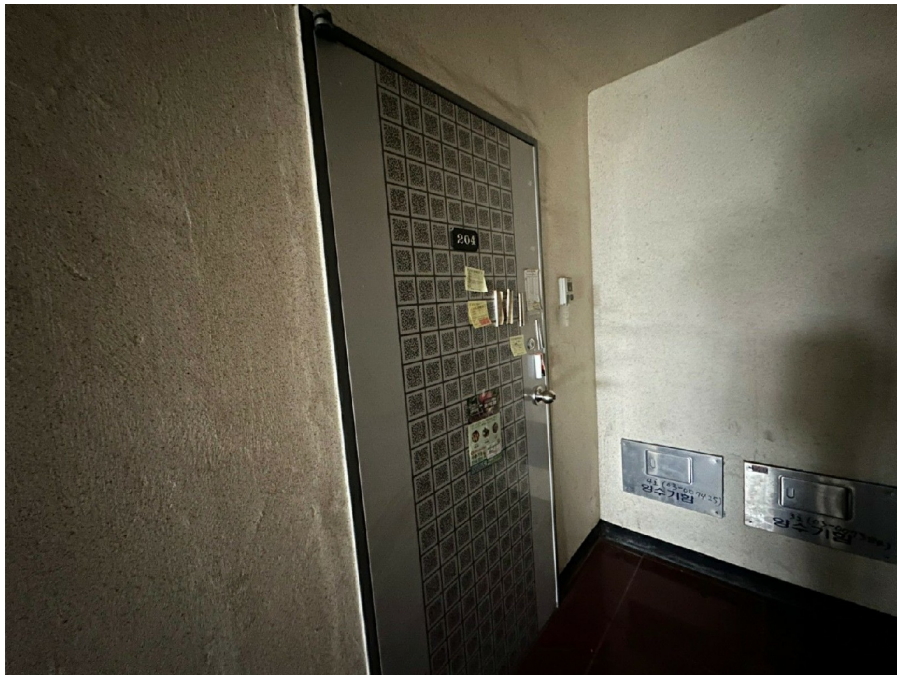


( )





1



(101 204 )