감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	주식회사 이한종합건설 소유물건(2025타경4010) (감정평가사 황수진)
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤
평가서 번 호	대화 02-2501-2-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2501-2-0001

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 황수진 (인)

(주)대화감정평가법인
부산경남지사 지사장 김 기 대 (인)

감정평가액	이십일억삼천삼백만원정 (₩2,133,000,000.-)				
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목적	경매 (제출처:부산지방법원 동부지원 경매6계)		
소유자 (대상업체명)	주식회사 이한종합건설 (2025타경4010)	기준가치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2025. 01. 23	2025. 01. 23	2025.01.23	

평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	2,133,000,000
	합 계					₩2,133,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 정경운 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 부산광역시 수영구 망미동 소재 “망미초등학교” 남동측 인근에 위치하는 이한팔라티움 제6층 제601호 외 6개호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건 감정평가의 기준가치는 시장가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조)로서, 이는 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가조건

없 음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2025년 01월 23일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였음.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련 공부(집합건축물대장상 용도)와 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 현황 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내의 유사 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 대상물건의 개요

부산광역시 수영구 망미동 212-1번지 외 2필지			
건물명 동·호수	이한팔라티움 제6층 제601호 외 6개호		
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상7층	사용승인일자	2019.02.27

기호	구 분	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	대지 지분(㎡)	전용율(%)	용도
가	제6층 제601호	44.39	12.1345	56.5245	26.101	약 78.53	오피스텔
나	제6층 제602호	44.39	12.1345	56.5245	26.101	약 78.53	오피스텔
다	제6층 제603호	44.44	12.6750	57.1150	26.130	약 77.81	오피스텔
라	제6층 제604호	44.18	12.6210	56.8010	25.978	약 77.78	오피스텔
마	제7층 제701호	44.39	12.1345	56.5245	26.101	약 78.53	오피스텔
바	제7층 제703호	44.44	12.6750	57.1150	26.130	약 77.81	오피스텔
사	제7층 제704호	44.18	12.6210	56.8010	25.978	약 77.78	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	망미동 ○○○	오티플러스	8/○○	29.8219	12.68	210,000	등기사항 전부증명서 실거래자료	2024.12.23 2023.09.27
2	망미동 ○○○	이한팔라티움	5/○○	29.7	17.464	300,000	등기사항 전부증명서 실거래자료	2024.10.31 2019.02.27
3	망미동 ○○○	이한팔라티움	4/○○	29.7	17.464	335,000	등기사항 전부증명서 실거래자료	2024.03.16 2019.02.27
4	망미동 ○○○	이한팔라티움	4/○○	27.8	16.346	258,000	등기사항 전부증명서 실거래자료	2023.09.06 2019.02.27

※ 기호 2 ~ 4 거래사례는 본건 동일건물 내 소재하는 용도'다세대주택'인 사례임.

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(1)**을 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 거래사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구 분	시 점	가격지수	시점수정치 산출
거래사례(1)	2024.12.23	97.56	**0.99703**
본 건(가~사)	2025.01.23	97.27	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

대상물건 기호(가~사) / 거래사례(1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	차량이용의 편리성 등에서 우세함.	1.02
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	단지 최고층수 및 노후도 등에서 열세함.	0.96
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
	격차율 계		**0.979**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격
가	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.39 / 29.8219	**305,000,000**
나	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.39 / 29.8219	**305,000,000**
다	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.44 / 29.8219	**305,000,000**
라	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.18 / 29.8219	**304,000,000**
마	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.39 / 29.8219	**305,000,000**
바	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.44 / 29.8219	**305,000,000**
사	210,000,000	1.00	0.99703	0.979	44.18 / 29.8219	**304,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	가격시점 / 사용승인일
망미동 ○○○	오티플러스	2/○○	29.8639	12.77	186,000	법원경매	2024.11.25 / 2023.09.27
망미동 ○○○	오티플러스	2/○○	29.9729	12.7	200,000	시가참고	2024.12.19 / 2023.09.27

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조 사 처
본건(가~사) 및 인근 유사물건	300,000,000원 ~ 330,000,000원	인근부동산 중개업소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 2,133,000,000원

2. 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	부산광역시 수영구 망미동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 좌수영로 101번길 33	212-1, 212-2, 212-19 이한 팔라 티움	공동주택 업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 7층				
				1층	15.95			
				2층	151.37			
				3층	151.37			
				4층	151.37			
				5층	151.37			
				6층	215.69			
				7층	215.69			
1	동 소	212-1	대		143.7			
2	동 소	212-2	대		167.6			
3	동 소	212-19	대		167.8			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
가			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	44.39	44.39	305,000,000	비준가격 (집합건축물
					26.101	26.101		대장등본상
				1~3.소유권대지권	------	------		공용포함:
					479.1	479.1		56.5245㎡)
							배분내역	
							85,400,000	
							219,600,000	
나			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	44.39	44.39	305,000,000	비준가격 (집합건축물
					26.101	26.101		대장등본상
				1~3.소유권대지권	------	------		공용포함:
					479.1	479.1		56.5245㎡)
							배분내역	
							85,400,000	
							219,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 금 액	비 고
다			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	44.44	44.44	305,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공용포함: 57.115㎡)
					26.130	26.130		
				1~3.소유권대지권	------	------		
					479.1	479.1		
							배분내역 85,400,000 219,600,000	
라			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	44.18	44.18	304,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공용포함: 56.801㎡)
					25.978	25.978		
				1~3.소유권대지권	------	------		
					479.1	479.1		
							배분내역 85,120,000 218,880,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 금 액	비 고
마			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	44.39	44.39	305,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공용포함: 56.5245㎡)
					26.101	26.101		
				1~3.소유권대지권	------	------		
					479.1	479.1		
							배분내역	
							85,400,000	
							219,600,000	
바			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	44.44	44.44	305,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공용포함: 57.115㎡)
					26.130	26.130		
				1~3.소유권대지권	------	------		
					479.1	479.1		
							배분내역	
							85,400,000	
							219,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 금 액	비 고
사			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호 1~3.소유권대지권	44.18 25.978 ------ 479.1	44.18 25.978 ------ 479.1	304,000,000 배분내역 85,120,000 218,880,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공용포함: 56.801㎡)
	합 계						**₩2,133,000,000.-**	

이 하 여 백

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 수영구 망미동 소재 “망미초등학교” 남동측 인근에 위치하는 이한팔라티움 제6층 제601호 외 6개호로서, 부근은 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반입지조건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이, 근거리에 도시철도3호선(수영역)이 소재하는 바, 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 7층 건물 내 제6층 제601호 외 6개호로서,

기호(가 ~ 사)
외벽 : 대리석 붙임 마감 등
내벽 : [폐문 · 부재]
바닥 : [폐문 · 부재]
창호 : 샤시창 구조임.

(4) 이용상태

기호(가 ~ 사)
집합건축물대장등본상 오피스텔 용도임.

(5) 설비내역

기호(가 ~ 사)

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)

승강기 설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리 토지로서, 인접지와 등고평탄하게 정지된 주상기타 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

망미동 212-1, 212-2, 212-19 : 도시지역 , 제3종일반주거지역(2023-10-11),
주택재개발정비구역(2023-10-11)(수영1재개발정비구역)<도시 및 주거환경정비법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

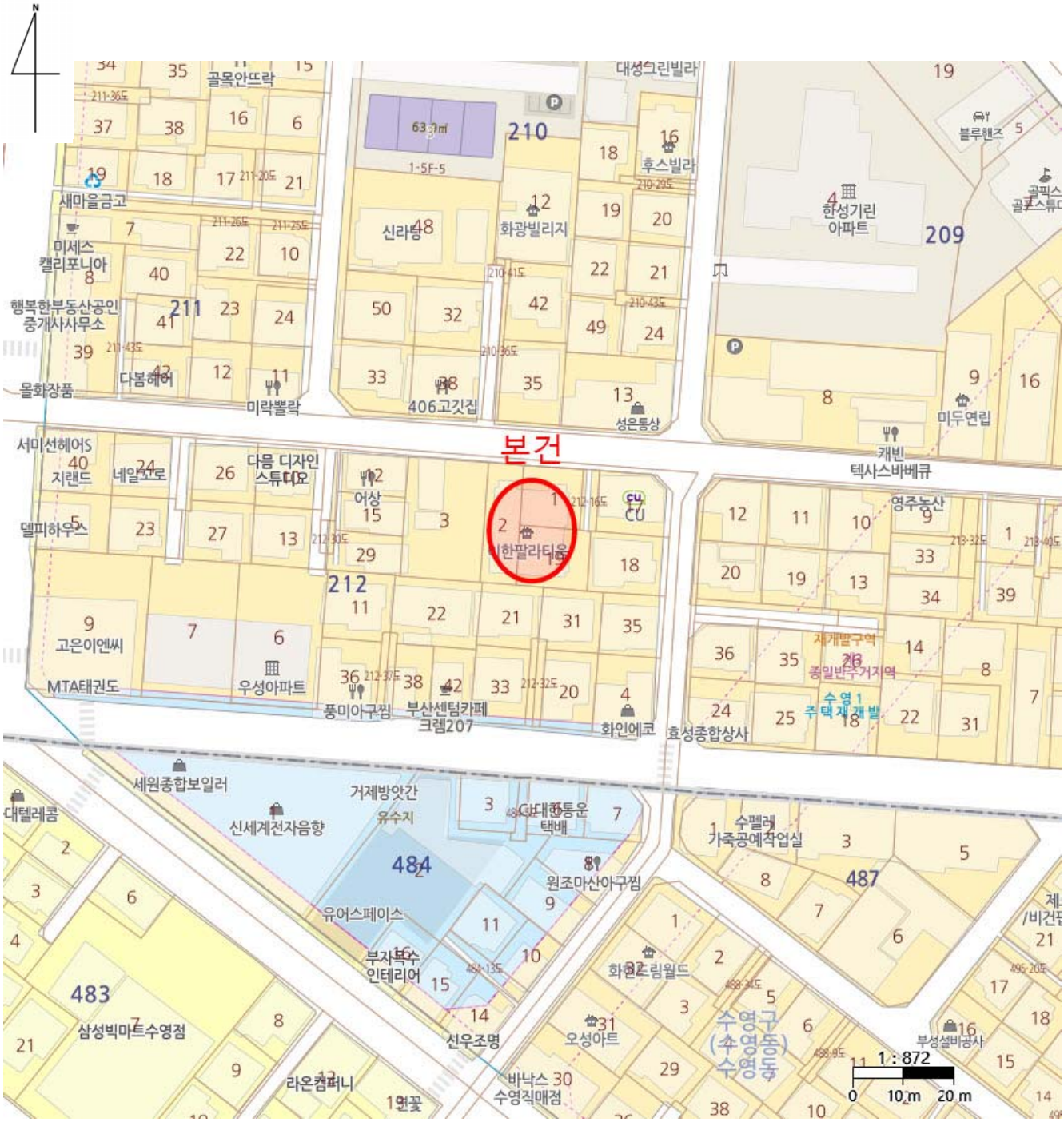
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 · 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건, 관련공부(집합건축물대장등본상 용도) 및 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

02-2501-2-0001

위 치 도

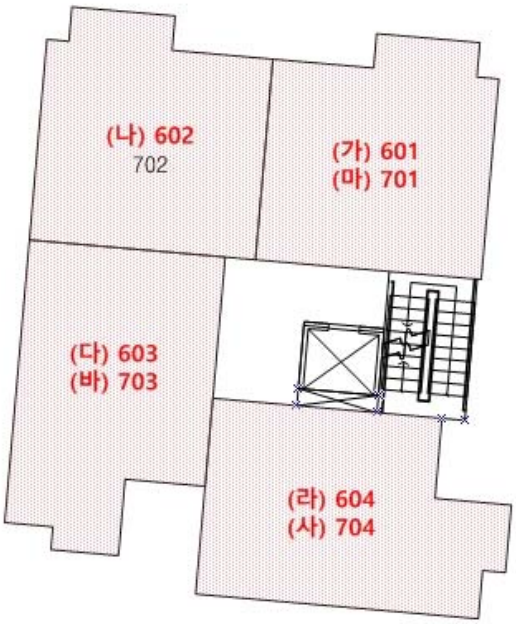
소 재 지	부산광역시 수영구 망미동 212-1번지 외 2필지 이한팔라티움 제6층 제601호 외



호 별 배 치 도

소 재 지	부산광역시 수영구 망미동 212-1번지 외 2필지 이한팔라티움 제6층 제601호 외

6,7 층 호 별 배 치 도
(None Scale)

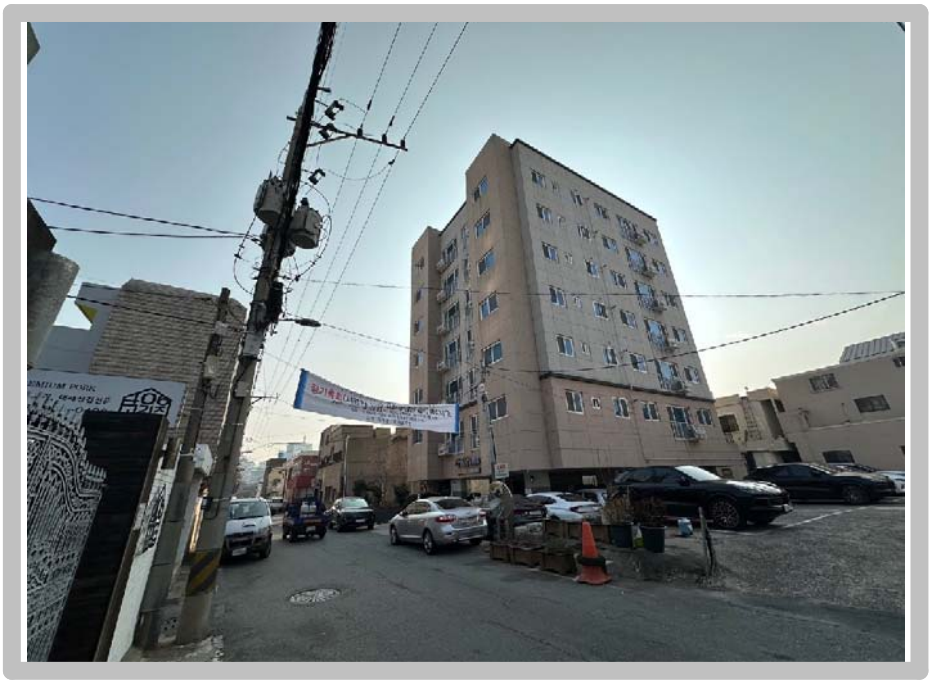


[이한팔라티움 제6층 제601호 외]

02-2501-2-0001

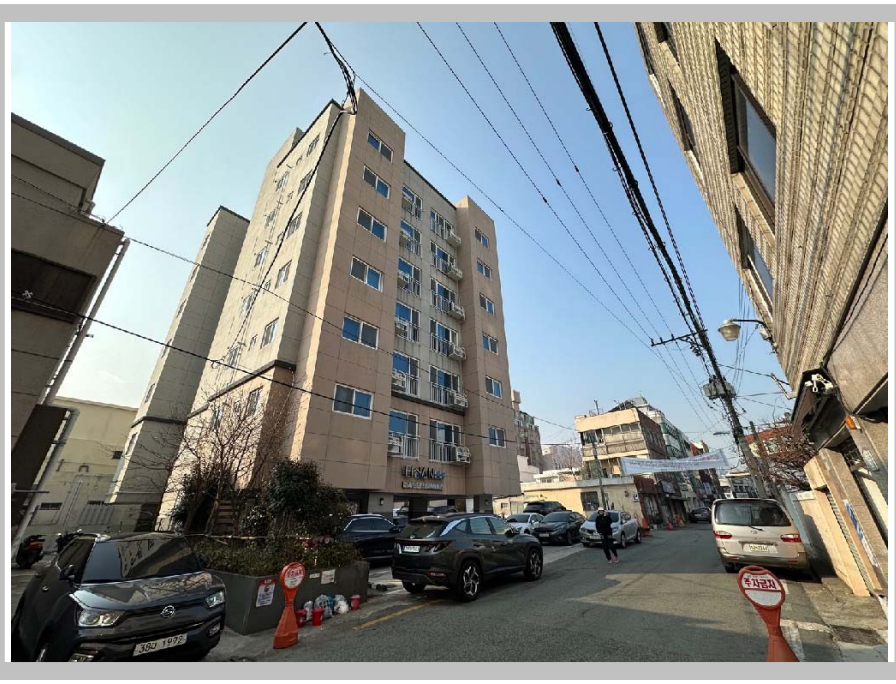
현 황 사 진

【 대상 물건 】



【 본건 전경 - 북서측 인근 】

현 황 사 진



【 주위 환경 - 북동측 인근 】