

APPRAISAL REPORT

: (2024 6689)

:

: A1B324120001

)

, (), () (

()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 수정동 소재 '경남여자중학교' 동측 도로 월편에 위치한 부동산(구분 건물)에 대한 부산지방법원의 부동산강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가 관련 제 규정과 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 12월 20일 대상물건을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 20일임.

2) 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상 물건이 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 감정평가 하되, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 동구 초량동 1145-9 신화하니엘더시티주건축물 제1동			사용승인일	2016.11.11.			
건물 주용도	업무시설, 근린생활시설			구조/ 지붕	철근콘크리트구조/ 스라브지붕			
전체층수	지하2층 지상21층			용도지역	일반상업지역			
구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	(주거+공용) 면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
일련 번호	층	호						
가	2	207	49.1285	30.163	79.2915	약 62	6.5748	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적, 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.
- 2) 본건 구분건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 현황의 위치·면적·용도·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물이 일체로 하여 가격 형성되나, 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 병기 하였는바 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 일부는 현장조사시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인한 폐문으로 건축물의 내부 확인이 곤란하여 부득이 인근 탐문조사내용, 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 호실의 평가전례, 관련 공부 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.
- 5) 본건은 부동산강제경매 목적의 감정평가로서, 감정평가목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임지지 아니함. 또한 다른 목적으로 감정평가 시에는 감정평가서 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

2. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

5. 감정평가방법의 결정

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 특별한 경우를 제외하고 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 건물과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 비수익성 부동산이라는 점, 건물부분(전유부분)과 그 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액의 결정에 참고한 자료

1) 거래사례

※ 부산광역시 동구

(출처: 등기사항전부증명서 등)

순번	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#1	초량동 1145-9	신화하니엘더시티 주건축물 1동 3층 303호	49.2385	6.5895	2024.01.25.	157,000,000	@3,188,562
					2016.11.11.		
#2	초량동 1145-9	신화하니엘더시티 주건축물 1동 13층 1305호	49.1285	6.5748	2023.10.20.	170,000,000	@3,460,313
					2016.11.11.		
#3	초량동 1145-9	신화하니엘더시티 주건축물 1동 16층 1603호	49.2385	6.5895	2023.06.15.	178,000,000	@3,614,958
					2016.11.11.		

2) 평가사례

※ 부산광역시 동구

(출처: 한국감정평가사협회)

순번	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#4	초량동 1145-9	신화하니엘더시티 주건축물 1동 6층 607호	49.1285	6.5748	담보	2023.07.11.	174,000,000	@3,541,732
						2016.11.11.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사부동산의 경매통계분석

(출처: 부동산 태인)

구 분		부산광역시 동구 초량동	
기 간	용 도	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간	오피스텔	71.01%	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 거래사례의 선정

거래사례는 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 선정하여야 함.

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고 용도지역·이용상황·전유면적 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하며, 인근 시세수준을 적정히 반영하는 거래사례를 선정하였음.

순번	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#2	초량동 1145-9	신화하니엘더시티 주건축물 1동 13층 1305호	49.1285	6.5748	2023.10.20.	170,000,000	@3,460,313
					2016.11.11.		

3) 사정보정

거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 함.

상기 선정된 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례를 기준시점의 가격수준으로 시점수정을 하여야 함.

사례는 주거용 구분건물(오피스텔)로서 한국부동산원에서 발표하는 '전국주택가격동향조사(월간동향)'의 지역별 오피스텔 매매가격지수(월)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 매매가격지수가 미고시 된 경우에는 직전 월의 매매가격지수를 기준으로 추정하였음.

지 역 (산정기간)	시점수정치	비 고
부산 (2023.10.20. ~ 2024.12.20.)	0.96537	2023.10.20 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 101.06 2024.12.20 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.56 시점수정치 : $97.56/101.06 \approx 0.96537$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인의 비교

거래사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하여야 함.

※ 주거용

구 분	세부항목	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.94	본건은 층별 효용 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		0.940	-

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일 련 번 호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	3,460,313	1.000	0.96537	0.940	3,140,053	49.1285	154,266,094	154,000,000

※ 결정금액(총액)은 십만 단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
가	부산광역시 동구 초량동 1145-9 신화하니엘더시티 주건축물 1동	2	207	49.1285	6.5748	154,000,000

2. 결정의견

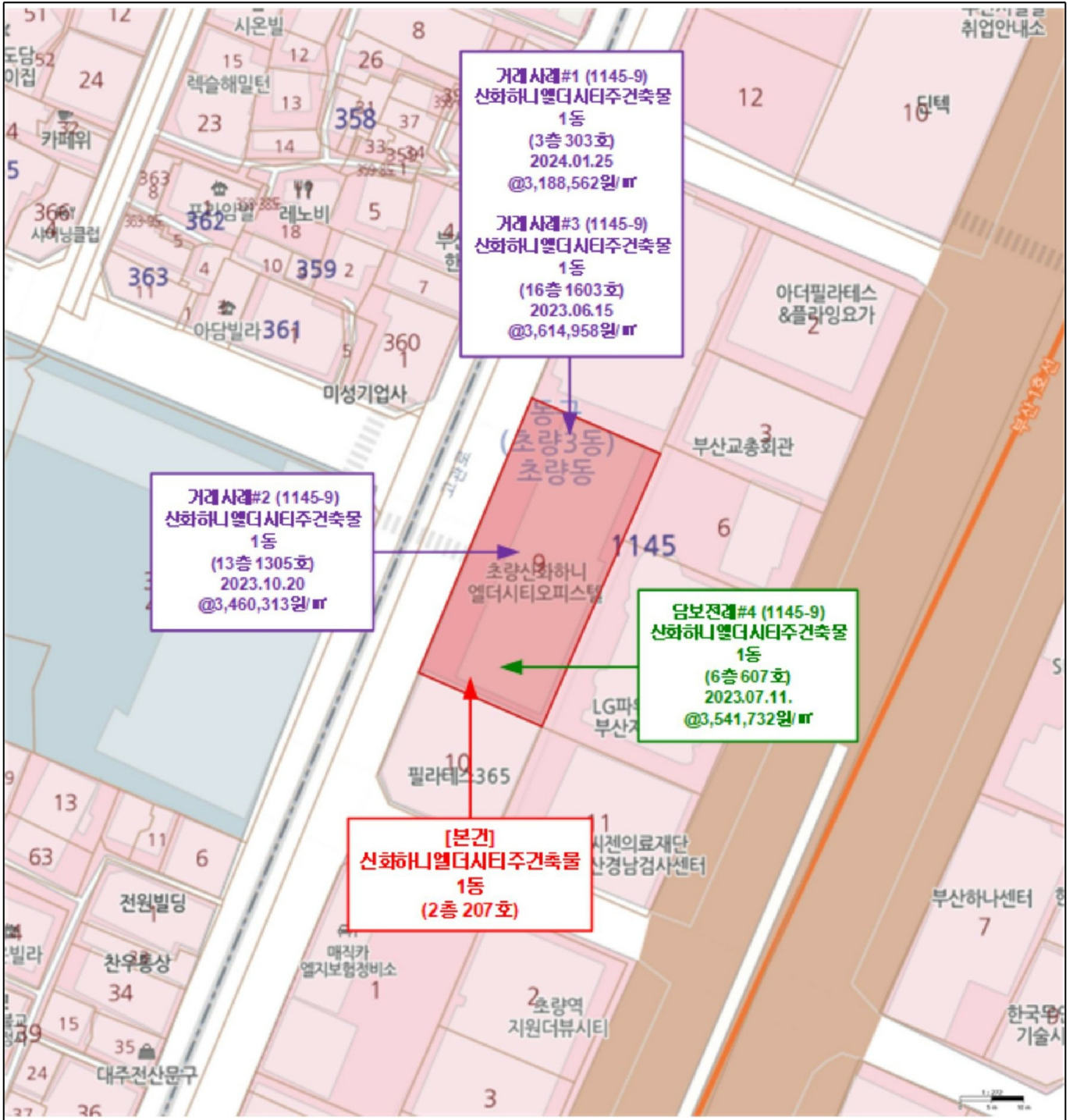
본건 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련법규에 따라 거래사례비교법 등에 의한 대상물건에 대한 시장가치로서, 대상물건의 감정평가목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성 및 시장상황 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(1) 위치 및 주위환경			
본건은 부산광역시 동구 수정동 소재 '경남여자중학교' 동측 도로 윗편에 위치하며 부근은 각종 근린생활시설 및 오피스텔, 주상복합건물, 단독주택 등이 혼재함.			
(2) 교통상황			
본건까지 차량 접근 용이하며 인근에 시내버스정류소 및 부산도시철도 1호선 '초량역'이 소재하는 등 제반 교통사정은 편리한 편임.			
(3) 건물의 구조			
철근콘크리트구조/스라브지붕 지하2층/지상21층 1동 건물 내 2층 207호로서, (사용승인일:2016.11.11.) 외벽: 몰탈위페인팅 등, 창호: 강화유리창 등임.			
(4) 이용상태			
주거용 오피스텔로 이용중임.			
(5) 설비내역			
위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 소방설비(화재탐지 및 경보 등), 승강기설비, 주차타워 등이 되어 있음.			
(6) 토지의 형상 및 이용상태			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
<p>인접지와 대체로 등고 평탄한 장방형 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.</p>			
<p>(7) 인접 도로상태등</p>			
<p>서측으로 노폭 약 15미터 내외의 아스팔트포장도로에 접함.</p>			
<p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p>			
<p>일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심)(미관지구와 경관지구 통폐합에 따른 수정(부산시 조례 제5857호)), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 120m, 최고높이 170m)<건축법>, 상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(경남여자중학교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-05)(상대정화구역(부산국제영화고등학교))<교육환경 보호에 관한 법률> 중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역).</p>			
<p>(9) 공부와의 차이</p>			
<p>본건은 공부상 '업무시설(오피스텔)'이나 현황 '주거용 오피스텔'로 이용중임.</p>			
<p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>			
<p>임대관계: 미상임. 기 타: 없 음.</p>			

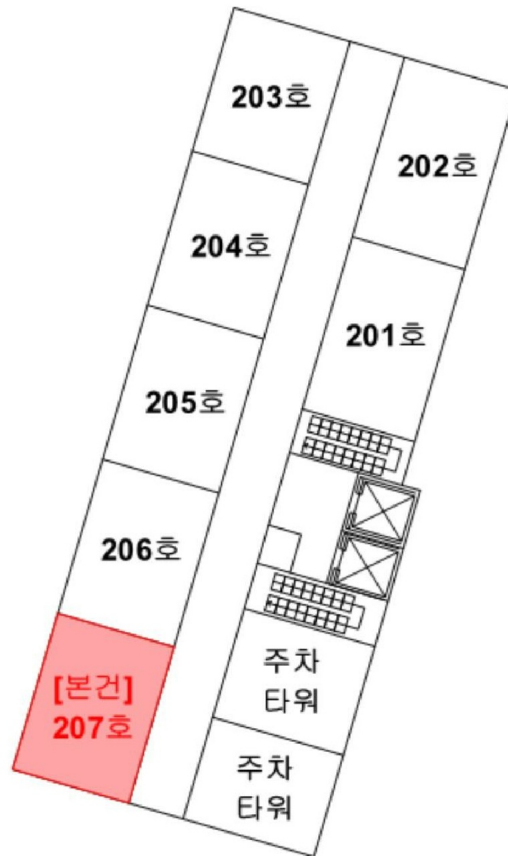


1145-9 1 2 207

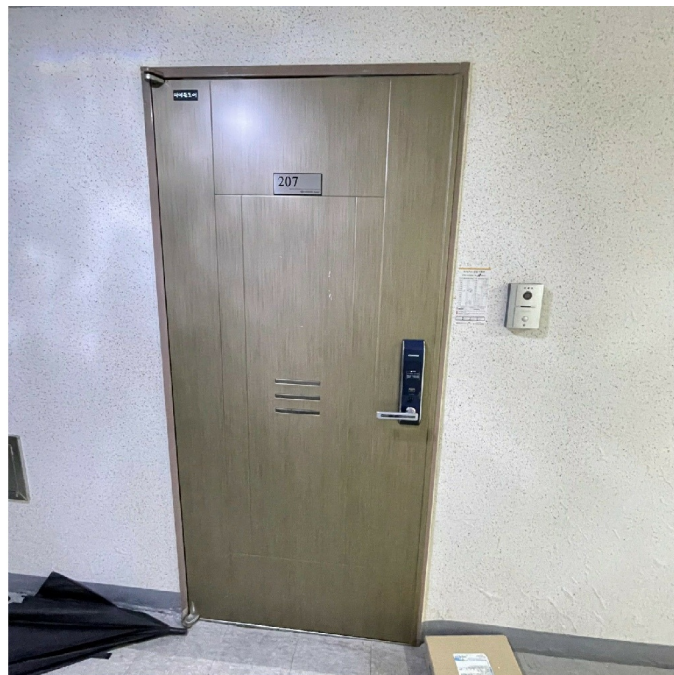




S = None - Scale



【 신화하니엘더시티주건축물 1동 2층 】



) 47511
602

15 26()

6

TEL. 051-505-7273
FAX. 051-505-7274

: A1B3241220001

: 2024-12-24

:

: 4

:

1. ()

2. 2024. 12. 16 2024 66589
(2024 66589)

: 1. 1
2. 1

()

(: 051-505-7273, FAX: 051-505-7274)

: A1B3241220001

:

:

1. 2024. 12. 16

2024 66589

(2024 66589)

2

31

	290,000	
	107,200	
	10,000	
	1,000	290,000
	2,000	
	120,200	
	410,000	1,000
	41,000	
	451,000	
	451,000	

:

1

()