감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 청우주택건설 소유물건(2024타경61614)
의 뢰	인:	부산지방법원 사법보좌관 송지현
감정평가서번호:		A240905-01



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

보은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 유 소 희  (인)

감정평가액	이억사백만원정(₩204,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	부산지방법원 경매10계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 청우주택건설 (2024타경61614)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.09.06	2024.09.06 ~ 2024.09.06	2024.09.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	204,000,000 백
	합 계					₩204,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	부산광역시 연제구 연산동 [도로명주소] 부산광역시 연제구 배산로 34	2121-4 배산 프라임 타워	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 스라브지붕 15층 1층 2층~10층 11층~14층 15층 지1층	 31.33 각 245 각 325.97 326.91 219.67			
(1)	동 소	2121-4	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호 (1)소유권대지권	812.6 46.79 12.57 -------- 812.6	 46.79 12.57	204,000,000	집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 63.71㎡
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**81,600,000**	
						건 물 :	**122,400,000**	
	합 계						**₩204,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 06일을 기준시점으로 함.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 09월 06일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

3. 구분건물의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="6">부산광역시 연제구 연산동 2121-4
(도로명주소 : 부산광역시 연제구 배산로 34)</td></tr>
<tr><td>건물명, 층, 호수</td><td colspan="6">배산프라임타워 제7층 제702호</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td colspan="2">공동주택(아파트) 및
업무시설(오피스텔)</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">2018.10.04</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>전유면적
(㎡)</td><td>공용면적
(㎡)</td><td>합계면적
(㎡)</td><td>대지권면적
(㎡)</td><td>공시가격
(2024년)</td><td>용 도</td></tr>
<tr><td>46.79</td><td>16.92</td><td>63.71</td><td>12.57</td><td>144,000,000</td><td>공동주택
(아파트-
도시형생활주택,
원룸형)</td></tr>
</table>

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

평가대상은 부산광역시 연제구 연산동 소재 도시철도3호선 '배산역' 북측 인근에 위치하는 배산프라임타워 제7층 제702호에 대한 부산지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 평가조건 및 그 밖의 사항

1) 평가대상은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권대지권은 불가분의 관계에 있고 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지의 소유권대지권의 가격배분내역을 평가명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2) 평가대상은 현장조사시 이해관계인의 폐문 등으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

평가대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제16조에 의거 유사한 이용가치를 지닌 유사구분건물의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 한 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 규정에 의거하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 및 선택

(자료출처: 등기부, 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
A	부산광역시 연제구 연산동 2121-4 배산프라임타워 제5층 제50*호 (전유면적: 46.79㎡)	2022.05.24	242,000,000 (약 @5,172,000/㎡)	공동주택 (아파트) (2018.10.04)
B	부산광역시 연제구 연산동 2136-3 외 정원프린스빌 제4층 제40*호 (전유면적: 37.074㎡)	2024.07.22	152,500,000 (약 @4,113,000/㎡)	공동주택 (다세대주택) (2016.03.28)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
C	부산광역시 연제구 연산동 2121-2 더컴팩트 제11층 제110*호 (전유면적: 25.8565㎡)	2022.06.10	124,000,000 (약 @4,796,000/㎡)	공동주택 (다세대주택- 도시형생활주택) (2013.12.20)
D	부산광역시 연제구 연산동 2133-11 배산시티빌 제8층 제80*호 (전유면적: 46.97㎡)	2022.09.05	215,000,000 (약 @4,577,000/㎡)	공동주택 (다세대주택) (2016.08.29)
E	부산광역시 연제구 연산동 2298 외 연산경동메르빌 제101동 제9층 제90*호 (전유면적: 77.0514㎡)	2023.06.24	440,000,000 (약 @5,710,000/㎡)	공동주택 (아파트) (2013.12.06)

※ 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례 '기호(A)'를 선택함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 자료를 활용하여 산정함.
- 월별 부산광역시 중부산권 연제구 아파트 매매가격지수.
- 2024년 08월 매매가격지수는 미고시되어 직전년월 기준함.

계산식
2022.05.24 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 107.21 2024.09.06 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 88.52 시점수정치 : 88.52/107.21≒0.82567

(4) 지역요인 비교

평가대상 물건은 거래사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	평가대상물건이 층별 효용 등에서 우등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.020	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 산정액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
A	5,172,000	1.00	0.82567	1.00	1.020	4,355,772	46.79	203,806,571

(7) 평가대상 물건의 평가액 결정

① 인근지역 평가사례

(자료출처:한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액(원)	용도 (사용승인일)
1	담보평가	부산광역시 연제구 연산동 2121-12 연제스퀘어 제8층 제80*호 (전유면적: 34.26㎡)	2023.05.12	142,000,000 (약 @4,145,000/㎡)	공동주택 (다세대주택-도시형생활주택) (2014.06.17)
2	경매평가	부산광역시 연제구 연산동 2121-4 배산프라임타워 제10층 제100*호 (전유면적: 46.79㎡)	2021.07.08	240,000,000 (약 @5,129,000/㎡)	공동주택 (아파트) (2018.10.04)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

② 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준	조사처
평가대상 물건 및 인근 유사 구분건물	@4,200,000원/㎡ ~ @4,500,000원/㎡ 내외임.	인근 부동산 중개업소

③ 감정평가액 결정

대상물건의 감정평가액은 상기 산정액과 유사물건의 평가사례, 시세수준, 평가목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정함.

일련번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	비고
1	4,355,772	46.79	203,806,571	204,000,000	-
합 계				204,000,000	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 204,000,000원

2. 결정의견

평가대상 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의거 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법에 의한 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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

평가대상 물건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 도시철도3호선 '배산역' 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 다세대주택, 주거용오피스텔, 주상용건물, 단독주택, 시장 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량접근 가능하고, 인근에 시내 버스정류장 및 도시철도3호선 '배산역'이 소재하여 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 제7층 제702호로서, 현상은 보통임.
- 외 벽 : 인조석 마감 및 몰탈위페인팅 마감 등.
- 창 호 : 샷시창 등.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 스프링클러설비, 주차설비, 소화기 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 설치되어 있음.

(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)

인접지와 대체로 등고평탄한 가장형에 유사한 토지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

평가대상 북측으로 노폭 약 7~8미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2018-05-02)(30m이하)<건축법>임.

(9) 공부와의 차이

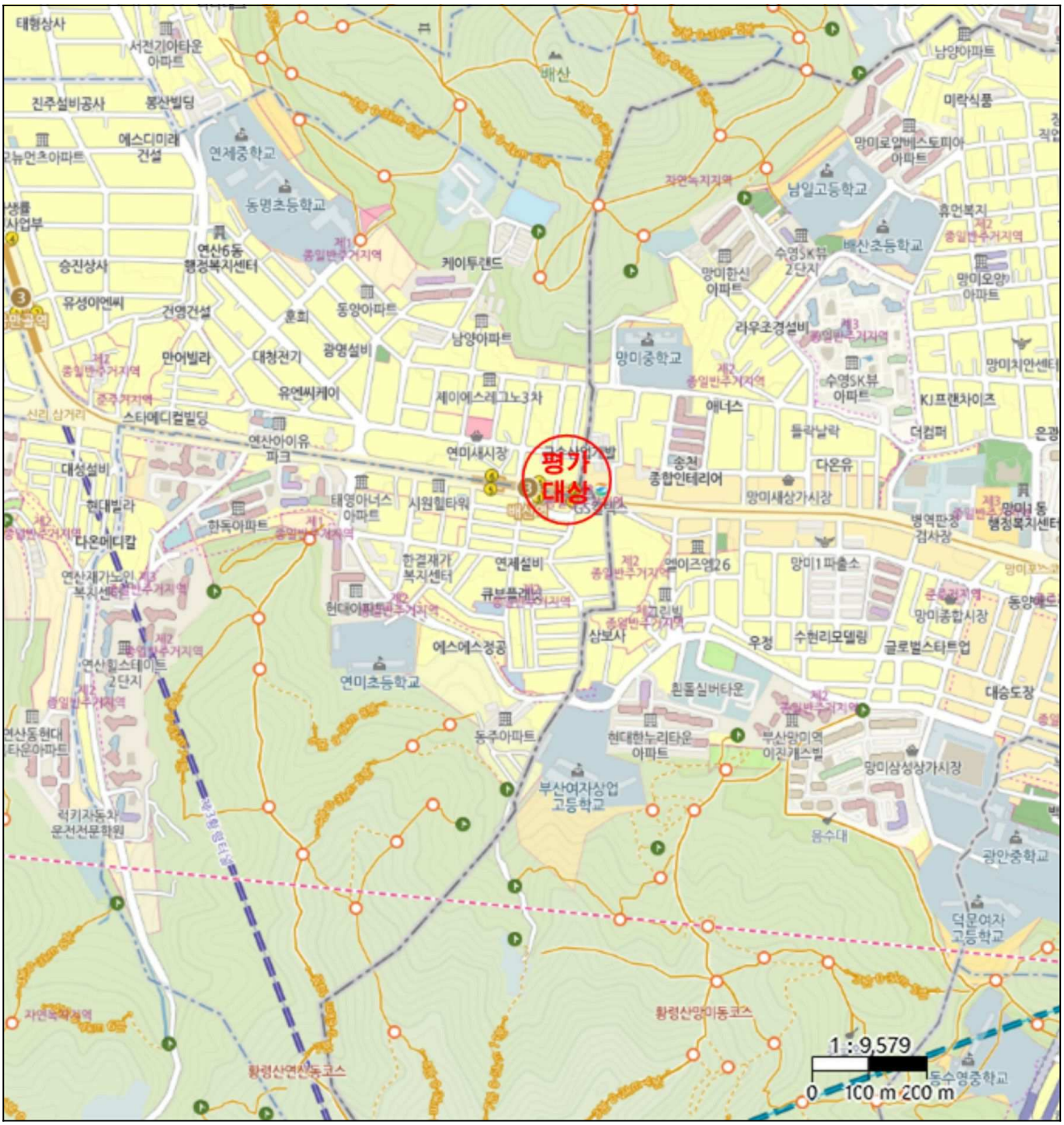
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : 없음.

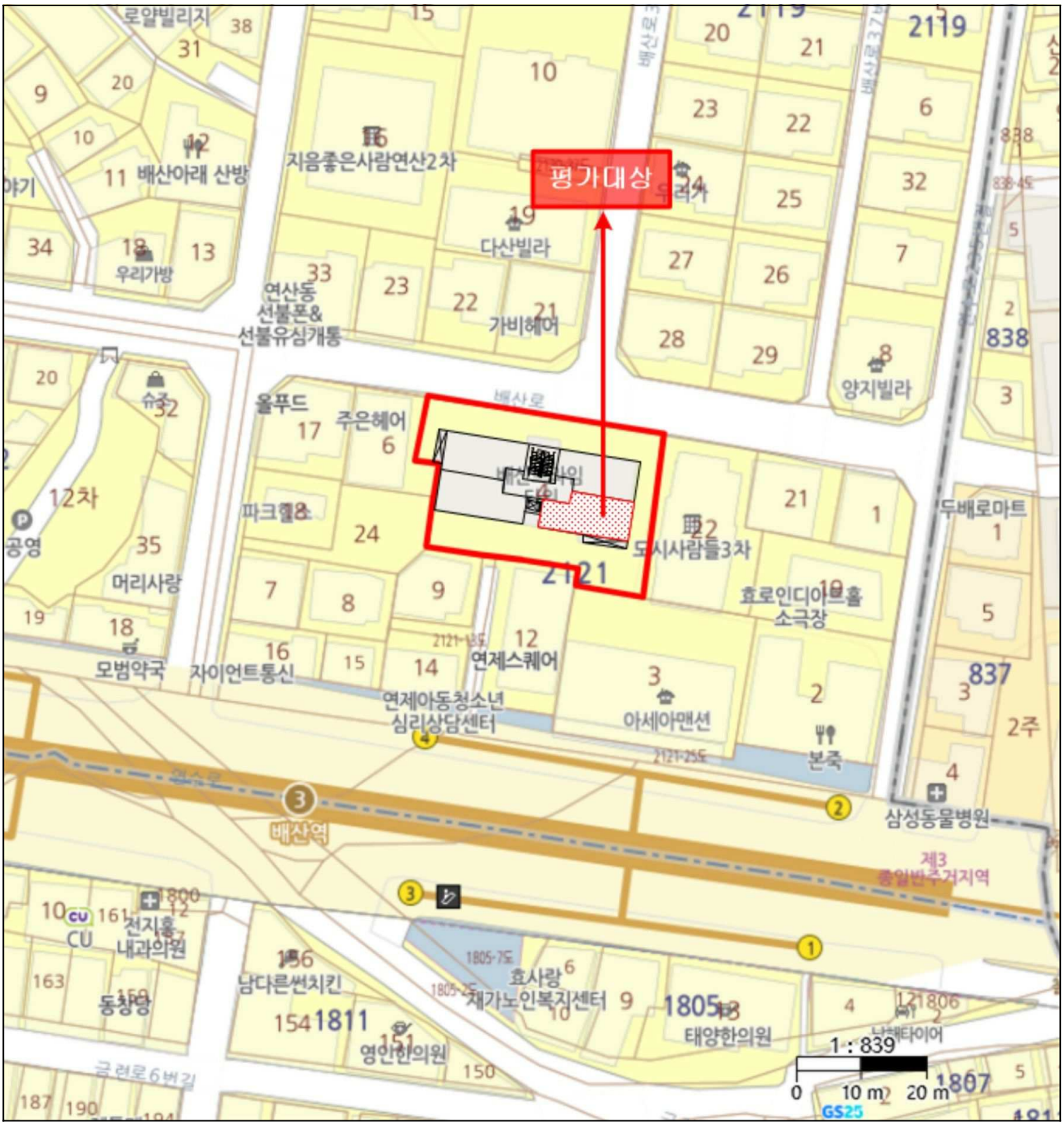
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 일대

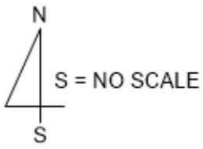


위 치 도

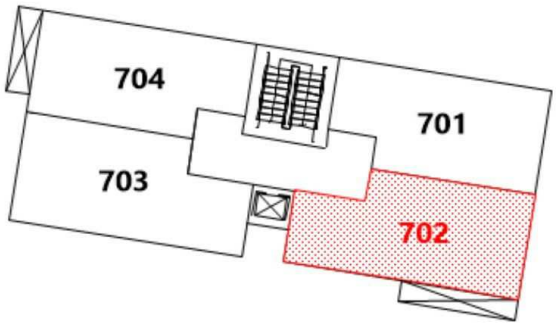
소 재 지	부산광역시 연제구 연산동 2121-4 배산프라임타워 제7층 제702호



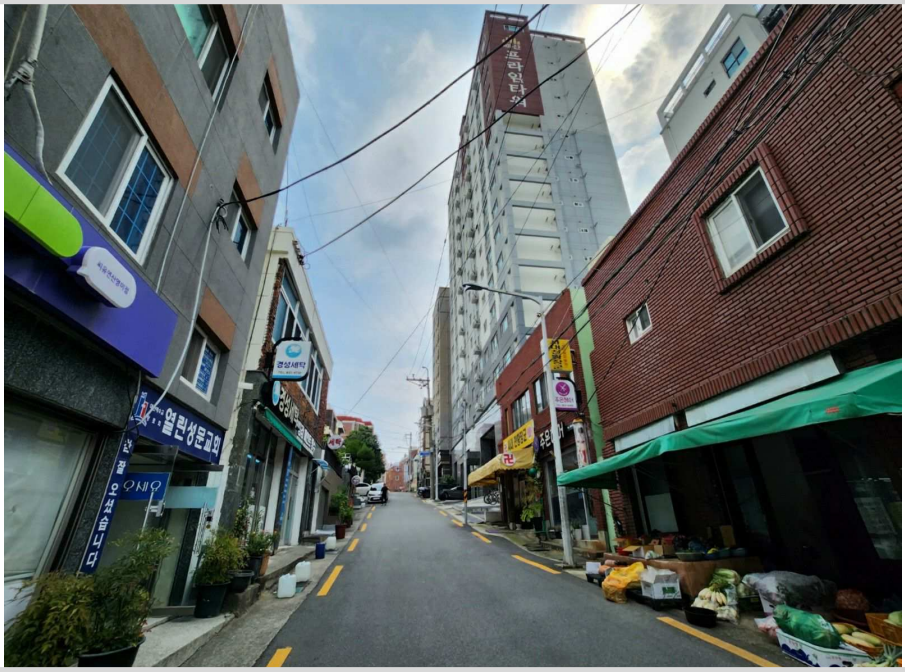
건 물 개 황 도



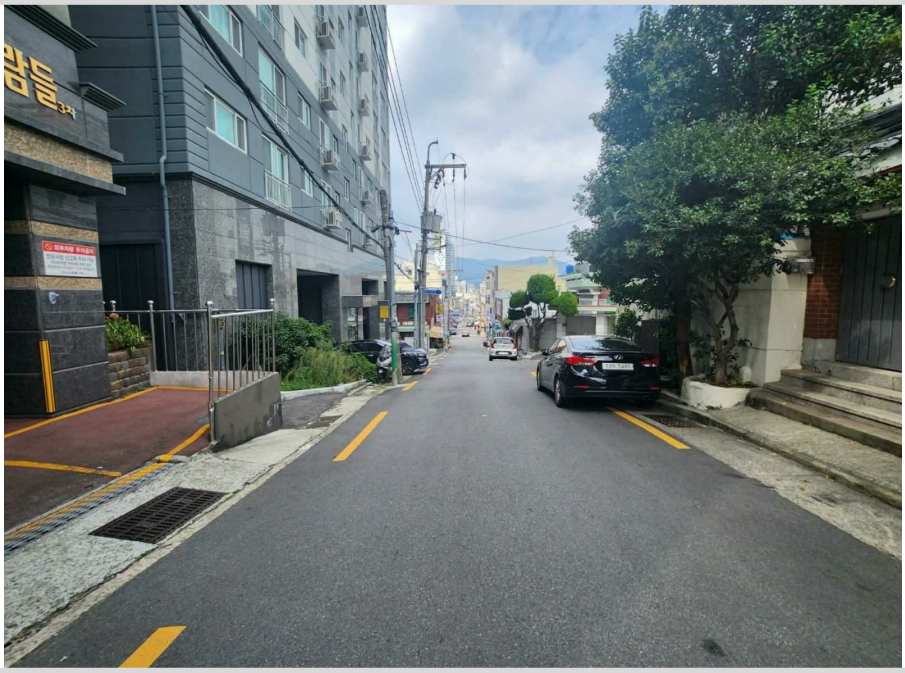
배산프라임타워 제7층 호별 배치도



사 진 용 지

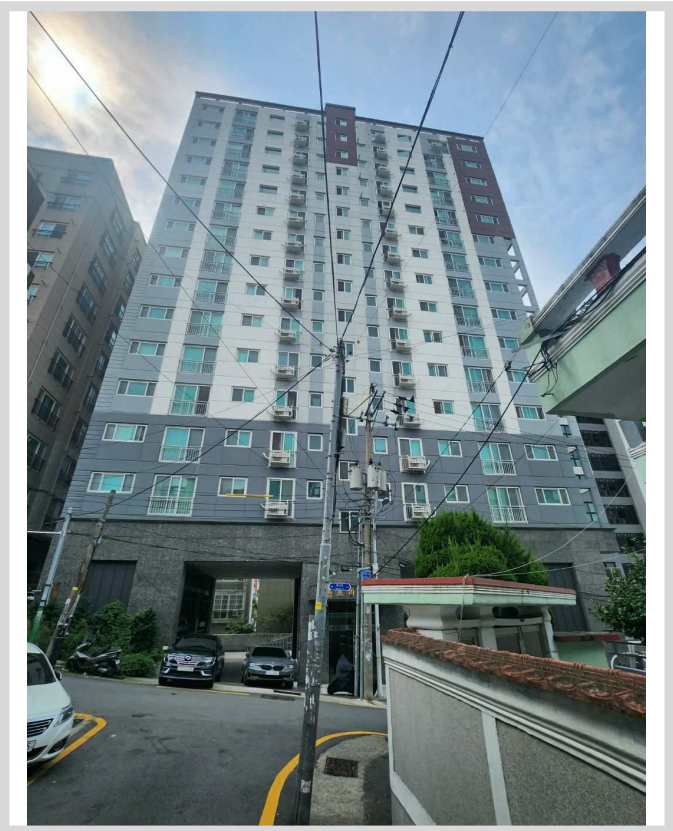


평가대상 주위전경

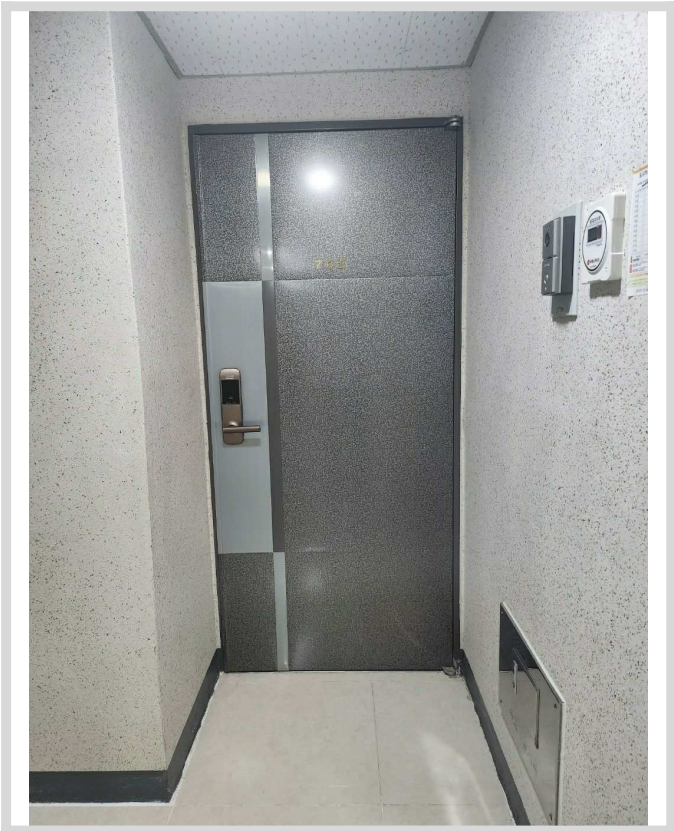


평가대상 주위전경

사 진 용 지



평가대상 전경



평가대상 출입문