

# 감정평가서

건명	박서은 소유물건 (2024타경65463)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환
감정서번호	224112111

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

내외감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
여경우

余景宇 (인)

감정평가액	삼억육천칠백만원정 (₩367,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박서은 (2024타경65463)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.26	2024.11.26	2024.11.27		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공동주택	1개호	공동주택	1개호	-	367,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩367,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 초량동 소재 지하철 1호선 부산역 남서측 인근에 위치하는 부산역 삼정 그린코아 더시티[공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설] 16층 1604호에 대한 부산지방법원의 부동산 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액을 말하며 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.26일자를 기준시점으로 정하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024.11.26일자 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 사항

\* 본건은 구분건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

이 하 여 백

# 평 가 의 견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가 기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방식임.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 일반이론」에 의거함.
- 나. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 (토지와 건물의 일괄 감정평가) 등을 적용함.

# 평 가 의 견

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등의 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 미치는 제반요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

### 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

이 하 여 백

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 동구 초량동 593 [도로명주소: 부산광역시 동구 중앙대로179번길 27]		
건물명, 층, 호수	부산역 삼정그린코아더시티 제16층 제1604호		
용도	공동주택 (아파트)	사용승인일	2021.07.30
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	69.0733	52.6569 (주차장 포함)	9.8137

#### 3. 거래사례의 선정

(1) 유사물건의 거래사례

\* 부산광역시 동구

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡) (전유면적)	거래시점 사용승인일
A	초량동 593	부산역 삼정 그린코아 더시티	제20층 제200*호	75.2492	10.6912	400,000,000	5,316,000	2024.08.08
								2021.07.30

\* 본건 이웃의 적정사례가 없는 바 본건 사례 채택함

\* 자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계 및 등기부등본

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 비교사례의 선정

상기 사례는 동일 건물 내 유사물건에 대한 사례로서 비교성이 높다고 판단되는바 이를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 선정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨. (1.00)

### 5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “부산광역시 시군구별 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태인바 발표된 지수 중에서 가장 최근에 발표된 가격지수를 준용하였음.

2) 시점수정치 산정

(동구, 기준일 2020.06 = 100)

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 8월) 가격지수	88.5
대상물건의 평가기준시점(2024년 2월) 가격지수	88.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$88.5/88.5 \approx 1.000$

\* 기준시점인 2024.10의 가격지수가 발표되지 않아 가장 최근(2024년 9월)의 가격지수를 준용하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비고
조 건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.00	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

구분	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교 (본건/사례)	비준가격
기호 1	400,000	1.00	1.000	1.00	69.0733/75.2492	367,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

### IV.. 참고가격 자료

#### 1. 인근 지역 유사부동산의 가격수준

인근 주민 및 부동산 사무소 등에 의한 탐문조사결과 유사물건의 현시점 적정가격 수준은 ₩340,000,000 ~ ₩380,000,000 내외로 조사되었음.

#### 2. 인근 평가선례

(부산광역시 동구)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액	평가시점
							사용승인일
A	초량동 593	부산역 삼정 그린코아 더시티	제17층 제1704호	69.0733	9.8137	350,000,000	2021.07.30
							2021.07.30

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액의 결정

#### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 거래사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

#### 2. 감정평가액 : \ 367,000,000

(부산광역시 동구)

기호	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액
1	초량동 593	부산역 삼성그린코아 더시티	제16층 제1604호	69.0733	9.8137	367,000,000

이 하 여 백

# 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		
1.	부산광역시 동구 초량동  부산역 삼정그린코아 더시티  [도로명주소] 부산광역시 동구 중앙대로 179번길 27	593	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하5층 지상22층  지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층~15층 16층~22층				
					1,253.8052			
					1,402.2353			
					1,406.6661			
					1,373.441			
					1,319.8252			
					223.7021			
					각 1,111.9159			
					각 945.3856			
					2097.4			
	593	대	(내) 철근콘크리트구조 공동주택(아파트) 16층 1604호  1. 소유권 대지권  배분내역					
69.0733				69.0733	367,000,000	비준가격		
9.8137/ 2,097.4				9.8137				
				건물 289,930,000 소유권 대지권 77,070,000				
<b>합 계</b>							<b>₩367,000,000.-</b>	
			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 동구 초량동 소재 지하철 1호선 부산역 남서측에 위치하는 부산역 삼정그린코아더시티(아파트) 제16층 제1604호로서, 부근은 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등으로 형성된 도심 지역으로서 제반 주거환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하고, 인근에 시내버스 정류장 및 근거리에 지하철 부산역 등이 소재하는 등 전반적인 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하5층 지상22층 건물 내 16층 1604호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 외장용 판넬 붙임,  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

주거용으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 공동현관문 보안장치, 화재경보 및 옥내 소화전설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 주차장 설비 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)

부근 일대는 동하향 완경사를 이루고 있으며, 본건은 부정형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설, 근린생활시설부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북동측으로 약 12미터, 남동측으로 약 6미터 내외의 보도부록 및 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 방화지구, 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 65m, 최고높이 90m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-12-19)<교육 환경 보호에 관한 법률>에 속함.  
 <추가기재> 중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도시 일원 중점경관관리구역)

**(9) 공부와의 차이**

없음.

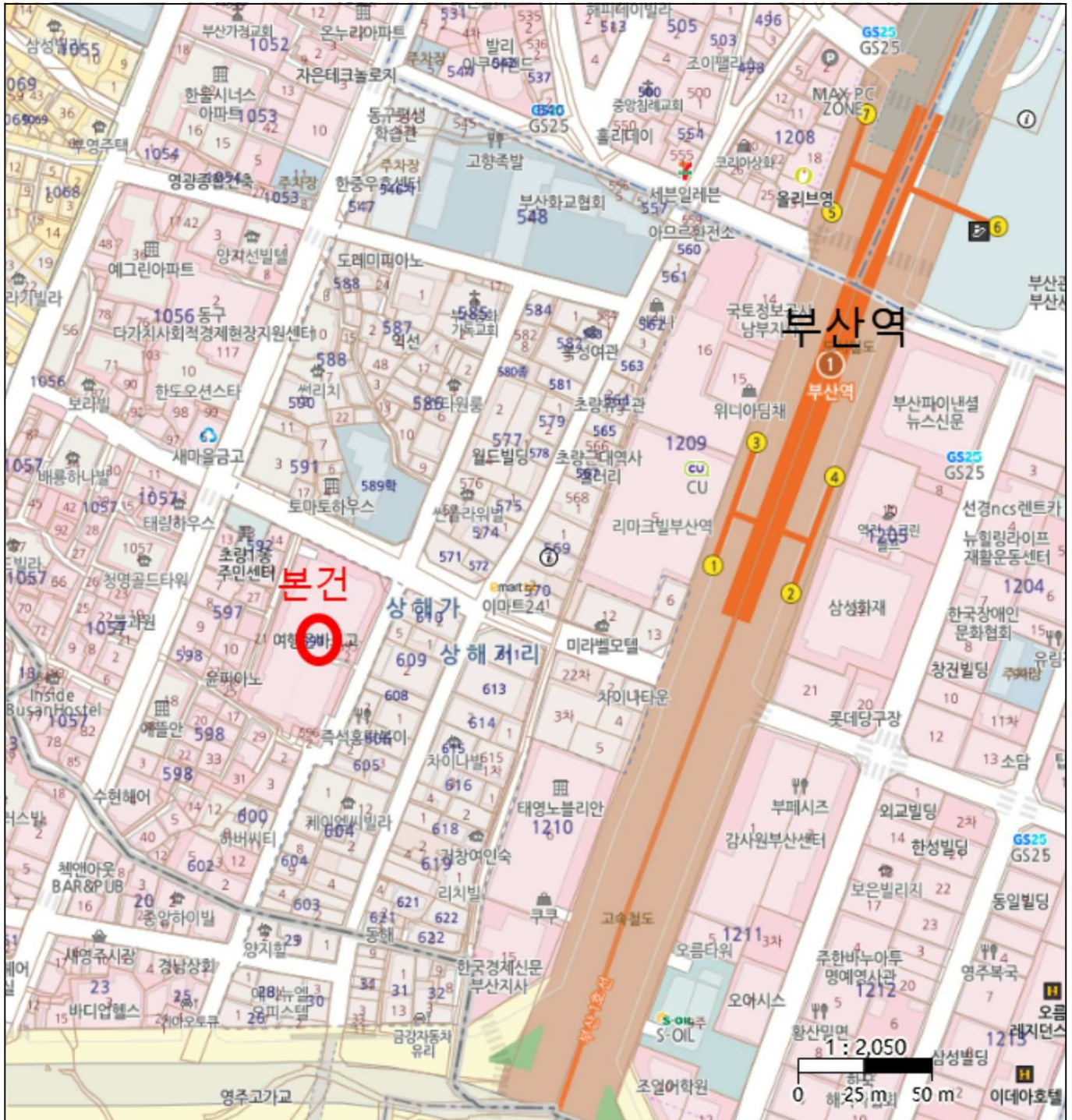
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

# 위 치 도



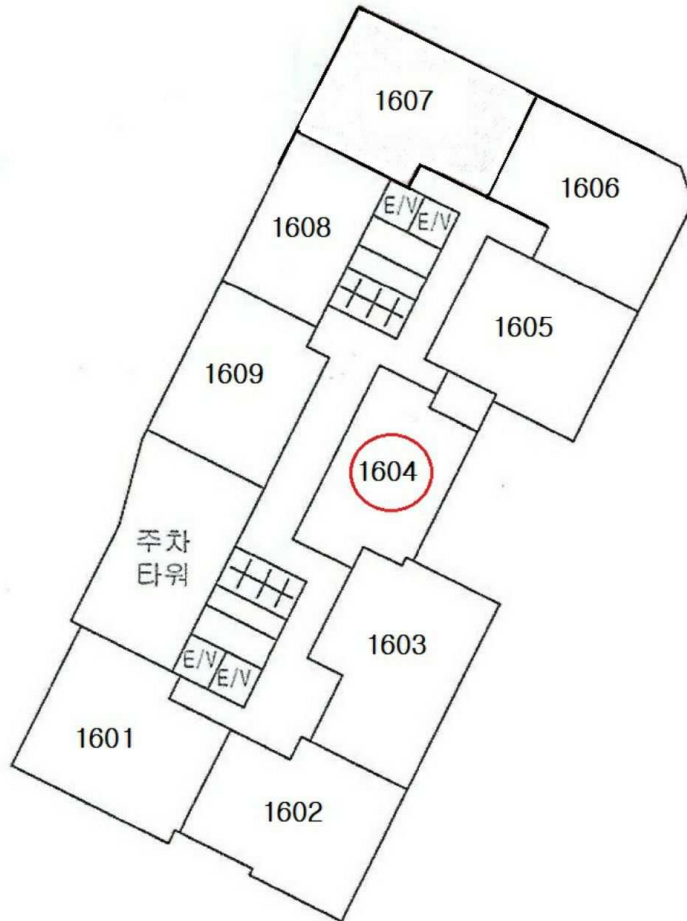
**소재지** 부산광역시 동구 초량동 593 부산역 삼성그린코아 더시티 16층 1604호



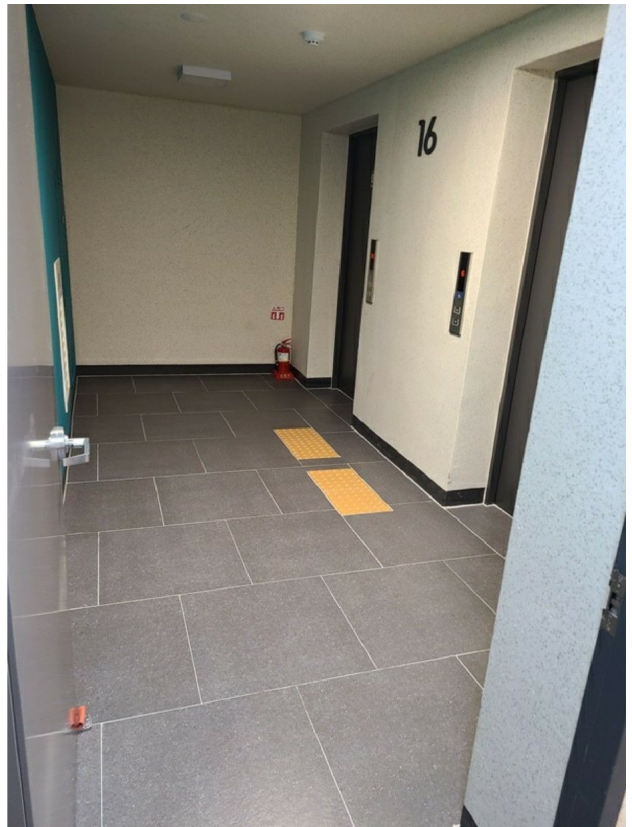
# 건물개황도

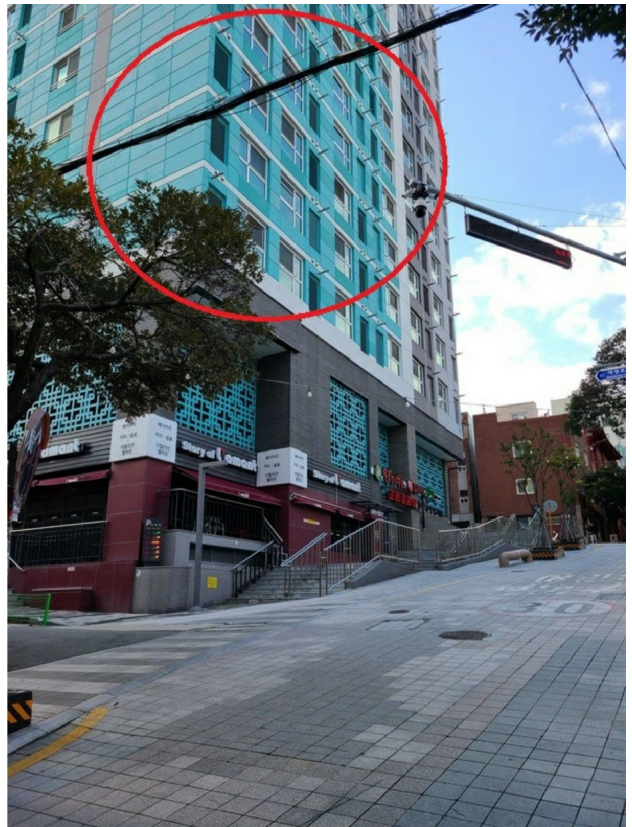
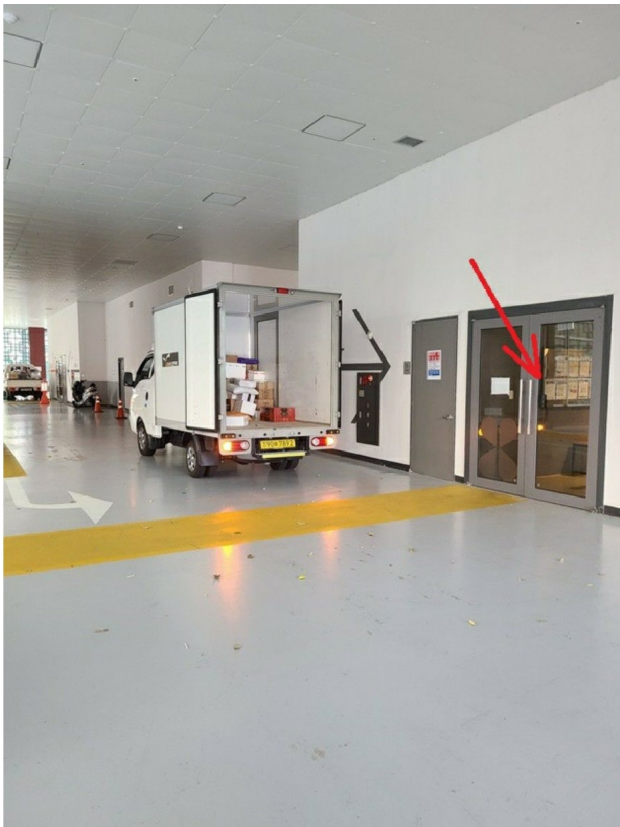
4 (None Scale)

< 16층 호별배치도 >



본건 : 부산역 삼정그린코아더시티 제16층 제1604호





( => )