

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정영수 외 1명  
소유물건(2024타경66978)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: BS2412-009

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.

부산감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정유진

(인)

감정평가액	이십오억사천구백만원정(₩2,549,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정영수 외 1명 (2024타경66978)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.20	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	2,549,000,000
	합계					₩2,549,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동구 초량동 소재 '부산역' 북동측 인근에 위치하는 '협성마리나지7' 11층 비1111호외 1개호에 대한 법원경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 20일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 20일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.
- 감정평가대상 물건은 기준시점 현재 각 호별 토지 소유권대지권이 배분되지 않은 상태이나, 호별 토지 소유권대지권이 적정지분으로 배분될 것을 전제로 장래 귀속될 토지 소유권대지권을 포함하여 평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 소재지인 "부산광역시 동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록"은 기준시점 현재 "초량동 1266번지"로 확정된 것으로 부산 동구청 지적과를 통해 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 동구 초량동 부산북항재개발단지-1블록 협성마리나지7 11층 비111호, 29층 에이2901호		
도로명주소	부산광역시 동구 충장대로 160		
	주용도	오피스텔, 숙박시설, 판매시설, 업무시설, 근린생활시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.05.04	
	건물규모 (단지 전체)	연면적 총 호수	220,062.07 m <sup>2</sup> 1102호
	층수	지하4층 / 지상61층	
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/ 호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	합계		
1	11/ 비1111	생활 숙박시설	128.71	99.0888	227.7988	적정지분	-
2	29/ 에이2901	생활 숙박시설	145.79	112.2379	258.0279	적정지분	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/ 호	용도	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
#1	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	33/ 비33**	생활 숙박시설	123.76	1,200,000,000 (@9,700,000)	2023.08.19 (2021.05.04)	-
#2	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	56/ 비56**	생활 숙박시설	128.71	1,525,000,000 (@11,850,000)	2021.09.02 (2021.05.04)	-
#3	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	58/ 비58**	생활 숙박시설	123.76	1,400,000,000 (@11,310,000)	2023.06.23 (2021.05.04)	-
#4	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	20/ 에이 20**	생활 숙박시설	145.79	1,350,000,000 (@9,260,000)	2023.06.06 (2021.05.04)	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	층/ 호	용도	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
#5	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	40/ 에이 40**	생활 숙박시설	145.79	1,583,000,000 (@10,860,000)	2023.10.18 (2021.05.04)	-
#6	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	60/ 에이 60**	생활 숙박시설	123.1	1,200,000,000 (@9,750,000)	2022.06.28. (2021.05.04)	-
#7	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7	53/ 에이 53**	생활 숙박시설	123.76	1,200,000,000 (@9,700,000)	2023.05.05 (2021.05.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1 , < 사례 #4 > : 일련번호 2

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

일련번호	사례 기호	시점수정치	산출내역
1	#1	1.00502	<p style="text-align: center;">집합상가 지역 : 부산 (23.08.19~24.12.20)</p> <p style="text-align: center;">2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : 0.13 (2024년 03분기 자료)</p> <p style="text-align: center;"> <math>(1+0.001*43/92)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*</math>  <math>(1+0.0013*81/92) \approx 1.00502</math> </p>
2	#4	1.00536	<p style="text-align: center;">집합상가 지역 : 부산 (23.06.06~24.12.20)</p> <p style="text-align: center;">2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : 0.13 (2024년 03분기 자료)</p> <p style="text-align: center;"> <math>(1-0.0007*25/91)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*</math>  <math>(1+0.0013*81/92) \approx 1.00536</math> </p>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 2) / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

**(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정**

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	11/ 비 1111	128.71	#1	9,700,000	1.000	1.00502	0.950	9,261,259	1,192,016,646	1,192,000,000
2	29/ 에이 2901	145.79	#4	9,260,000	1.000	1.00536	1.000	9,309,634	1,357,251,541	1,357,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구분	거래수준(원/전유㎡)	기타
생활숙박시설	9,000,000 ~ 12,000,000 내외	향에 따라 상이함.

### 2. 본건 평가사례

최근 3년 내 본건 평가사례 없음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
(1)	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7 17/에이17**	생활 숙박시설	145.79	1,282,000,000	2024.05.28	담보
				(@8,790,000)		
(2)	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7 31/에이31**	생활 숙박시설	145.79	1,363,000,000	2024.04.17	담보
				(@9,350,000)		
(3)	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7 34/에이34**	생활 숙박시설	123.1	1,110,000,000	2024.05.20	담보
				(@9,020,000)		
(4)	동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7 33/에이33**	생활 숙박시설	123.76	1,033,000,000	2024.04.10	법원경매
				(@8,350,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유 면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적
(5)	동구 초량동 부산항북항재개발단지 다-1블록 협성마리나지7 24/비24**	생활 숙박시설	128.71	1,100,000,000	2023.02.20	담보
				(@8,550,000)		
(6)	동구 초량동 부산항북항재개발단지 다-1블록 협성마리나지7 34/비34**	생활 숙박시설	128.71	1,258,000,000	2024.07.04	담보
				(@9,770,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1 동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7 11층 비1111호	128.71	적정지분	1,192,000,000	-
2 동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록 협성마리나지7 29층 에이2901호	145.79	적정지분	1,357,000,000	-
합계			2,549,000,000	
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

### 2. 기타 참고사항

-

# 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  [도로명주소] 부산광역시 동구 충장대로 160	부산항 북항 재개발 단지 다-1블록	숙박시설, 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 61층				초량동 1266번지						
					지4층	13,491.83								
					지3층	13,904.75								
					지2층	13,360.71								
					지1층	13,983.73								
					1층	6,765.36								
					2층	4,229.36								
					3층	3,882.67								
					4층	4,105.04								
					5층	1,148.08								
					6 ~ 20층 각	2,684.46								
					21층	2,472.08								
					22층	173.82								
					23 ~ 40층 각	2,684.46								
					41층	2,725.6								
					42층	158.72								
					43 ~ 60층 각	2,684.46								
					61층	2,752.86								
					1	동 소			부산항 북항 재개발 단지 다-1블록	대	(내)			초량동 1266번지 16,540.4㎡
										생활 숙발시설	철근콘크리트구조 11층 비1111호  ①소유권대지권	128.71  적정지분	128.71  적정지분	1,192,000,000

# 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		
2			생활 숙박시설	철근콘크리트구조 29층 에이2901호  ①소유권대지권	145.79  적정지분	토지·건물 토 지 : 건 물 :  145.79  적정지분	배분내역 238,400,000 953,600,000  1,357,000,000	비준가액  집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 258.0279㎡
<b>합 계</b>							<b>₩2,549,000,000.-</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 '부산역' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 업무시설, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 KTX·SRT 정차역 '부산역', 부산도시철도 1호선 '부산역', 시내버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상61층 건물 내 11층 비1111호외 1개호로서,  
 (사용승인일:2021.05.04)  
 외벽 : 인조석 붙임 및 강화유리 마감 등,  
 내벽 : -,  
 창호 : 샷시창 구조임.  
 내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

## (4) 이용상태

본건은 공부상 생활숙박시설로 이용중인 것으로 조사되나 현장조사시 폐문부재로서 내부 이용상태는 확인하지 못하였음.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비, 지하주차장

# 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)

등이 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 숙박시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측으로 폭 약 36미터, 남측으로 폭 약 32미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

<부산광역시 동구 초량동 1266번>  
 일반상업지역(2023-05-17)(부산항 북항 1단계 재개발사업계획 변경 및 확정측량결과 반영) ,  
 방화지구(2023-05-17)(부산항 북항 1단계 재개발사업계획 변경 및 확정측량결과 반영) ,  
 지구단위계획구역(2023-05-17)(부산항 북항 1단계 재개발사업계획 변경 및 확정측량결과  
 반영) , 광로2류(폭 50m~70m)(2023-05-17)(부산항 북항 1단계 재개발사업계획 변경 및  
 확정측량결과 반영)(저축) , 대로2류(폭 30m~35m)(2022-03-23)(대로2-1(부산항 북항 1단계  
 재개발사업계획 변경))(저축) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,  
 건축용도지역기타(2016-06-29)(특별건축구역)<건축법> , 도로구역(2024-06-12)((북항  
 재개발사업 배후도로(지하차도) 건설공사 관련하여 신설 , L=1.94km ,  
 지하차도=1.86km)<도로법> , 온천원보호지구(2016-07-20)(부산북항  
 온천원보호지구)<온천법> , 항만재개발사업구역<항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률>  
 , 항만구역(2018-04-05)(육상항만구역)<항만법> , 중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심  
 일원 중점경관관리구역)

### (9) 공부와의 차이

# 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) |          |

없음.

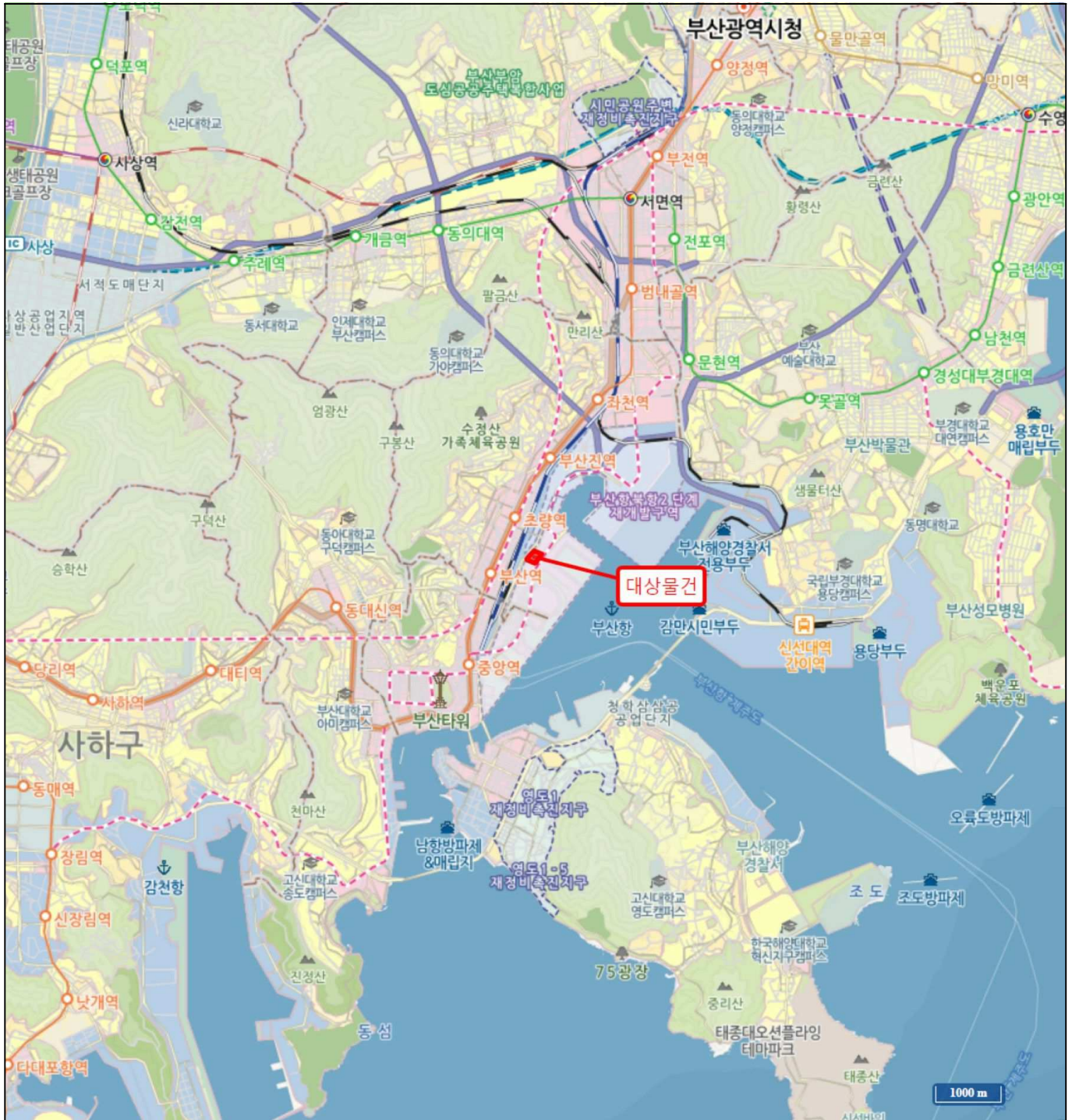
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건 소재지인 "부산광역시 동구 초량동 부산항북항재개발단지 디-1블록"은 기준시점 현재 "초량동 1266번지"로 확정된 것으로 부산 동구청 지적과를 통해 확인하였음.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	부산광역시 동구 초량동 부산항북항재개발단지-1블록 협성마리나지7 11층 비1111호외 1개호
------------	--



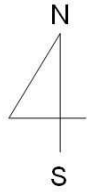
# 위 치 도



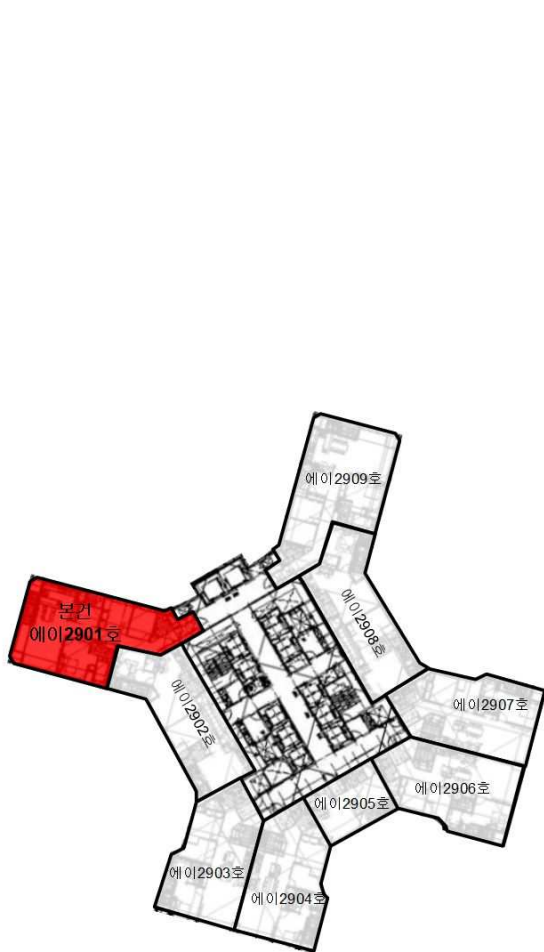
<b>소재지</b>	부산광역시 동구 초량동 부산항북항재개발단지-1블록 협성마리나지7 11층 비1111호외 1개호
------------	--



# 호 별 배치도



## 부산광역시 동구 초량동 부산항북항재개발단지 D-1블록 협성마리나G7



[ 에이동 29층 ]



[ 비동 11층 ]





( )





1111



11



29



2901



29





