

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 배문규 소유물건(2024타경113429)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

감정서번호 : 오상호 0089-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

오상호감정평가사사무소

TEL. 051-507-7118

FAX. 051-502-7118

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

오 상 호

(인)

감정평가액	오억칠백만원정 (₩507,000,000.-)					
의 퇴 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매4계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	배문규 (2024타경113429)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~2024.12.27	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	507,000,000
	합 계					₩507,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 평가개요

본건은 부산광역시 기장군 기장을 시랑리 소재 “국립수산과학원” 서측 인근에 위치하는 스타 테라스 제2층 제222호로서 부산지방법원 동부지원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 평가방법

본건은 구분건물(상가)로의 제반 입지조건, 주위환경, 상권의 형성 및 배후지상태, 상가성숙도, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상, 수요성 및 인근지역내 동류형·유사형 구분건물(상가)의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점 및 기준가치

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.12.27.을 기준시점으로 정하였음.

#### (2) 기준가치

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 평가조건 및 유의사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부관찰이 불가능한바, 동류형 물건, 인근 유사물건, 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717				
건물명, 층, 호수	스타테라스 제2층 제222호				
용도	판매시설		신축일	2020. 12. 17.	
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	전유부분+공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.0	11.7845	70.7845	9.6749	83.35

### 3. 거래사례 및 본건가격결정

- 1) 인근거래사례 : ㉠ 기장군 기장읍 시랑리 717 제○층 제○호  
 (전용 49.05㎡) ₩412,721,400원(약@8,414,000원/㎡)  
 [거래사례 2022.01](준공후\_분양권계약)
- ㉡ 기장군 기장읍 시랑리 717 제○층 제○호  
 (전용 38.7㎡) ₩387,659,100원(약@10,017,000원/㎡)  
 [거래사례 2022.05](준공후\_분양권계약)
- ㉢ 기장군 기장읍 시랑리 717 제○층 제○호  
 (전용 39.13㎡) ₩407,645,600원(약@10,417,000원/㎡)  
 [거래사례 2022.01](준공후\_분양권계약)
- ㉣ 기장군 기장읍 시랑리 717 제○층 제○호  
 (전용 41.85㎡) ₩461,133,310원(약@11,018,000원/㎡)  
 [거래사례 2021.11](준공후\_분양권계약)
- ㉤ 기장군 기장읍 시랑리 717 제○층 제○호  
 (전용 51.23㎡) ₩431,064,600원(약@8,414,000원/㎡)  
 [거래사례 2021.07]
- ㉥ 기장군 기장읍 시랑리 717 제○층 제○호  
 (전용 154.561㎡) ₩1,204,045,200원(약@7,790,000원/㎡)  
 [거래사례 2021.06](준공후\_분양권계약)
- 2) 사례선정 : 본건과 유사한 구분건물의 거래사례로서 면적, 위치 등 본건과 물적유사성이 높고, 가격형성요인이 비교가능한 인근거래사례(㉠)를 비교사례로 선정함.
- 3) 사정보정 : 거래사례는 정상적인 사례로 판단됨. (1.00)
- 4) 시점수정 : 본건은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 상업용 부동산 임대동향 조사 중 "부산광역시 집합상가 자본수익률"을 활용하여 산정하되 기준시점의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 자본수익률만 적용하도록 함.

2022년 01분기 : 0.66

2022년 02분기 : 0.73

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2022년 03분기 : 0.81  
 2022년 04분기 : -0.32  
 2023년 01분기 : -0.2  
 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)

$$\begin{aligned}
 & (1+0.0066*77/90)*(1+0.0073)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.002) \\
 & *(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013) \\
 & *(1+0.0013*88/92) \approx 1.02092
 \end{aligned}$$

### 5) 개별요인 비교치 산정

구 분		비교 치	비 고
조건	세부항목		
외 부 요 인	고객 유동성과 적합성	1.00	본건과 거래사례는 동일건물에 소재하여 상업·업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성 상가성숙도 등 제반 외부요인은 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장)		
	배후지의 크기		
	상가성숙도		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

내 부 요 인	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일건물에 소재하여 주차의 편의성, 건물의 관리상태 및 임대료수준, 임대비율 등 제반 내부요인은 대등함.
	단지내 주차의 편의성		
	건물전체의 공실율		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개 별 적 요 인	층별 효용	1.00	본건과 거래사례는 동일건물에 소재하고 동일층(2층)에 소재하여 층별 효용, 및 위치별 효용, 엘리베이터와의 거리 등 제반 개별요인은 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인등		
비 교 체 계	1.00 x 1.00 x 1.00	1.00	

6) 기타요인비교  
-대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가격

사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	기 타 요 인	면적비교 (㎡)	결정가격(원)
412,721,400	1.00	1.02092	1.00	1.00	59.00/49.05	507,000,000

※본건 판매시설의 가격은 ₩507,000,000원으로 가격결정하였음.

※본건 시산가격은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림 하였습니다.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근유사부동산의 가격수준

인근 주민 및 부동산중개업소 등에 탐문조사에 의하면, 본건이 속한 스타테라스 해당 평형의 시세수준은 위치, 층, 향 등에 따라 ₩480,000,000원~520,000,000원 정도로 형성되는 것으로 조사됨.

#### 2. 인근 평가전례

- 1) 기장군 기장을 시랑리 717 제2층 제228호(전용 38.7㎡)  
₩338,000,000원(₩8,733,000원/㎡ 2024.05. 경매평가)
- 2) 기장군 기장을 시랑리 717 제2층 제227호(전용 52.03㎡)  
₩458,000,000원(₩8,802,000원/㎡ 2024.05. 경매평가)
- 3) 기장군 기장을 시랑리 717 제11층 제1104호(전용 60.63㎡)  
₩597,000,000원(₩9,846,000원/㎡ 2024.09. 경매평가)
- 4) 기장군 기장을 시랑리 717 제10층 제1013호(전용 80.5㎡)  
₩792,000,000원(₩9,838,000원/㎡ 2024.09. 경매평가)
- 5) 기장군 기장을 시랑리 717 제11층 제1114호(전용 56.12㎡)  
₩684,000,000원(₩12,188,000원/㎡ 2024.09. 경매평가)
- 6) 기장군 기장을 시랑리 717 제10층 제1019호(전용 78.75㎡)  
₩780,000,000원(₩9,904,000원/㎡ 2023.07. 경매평가)
- 7) 기장군 기장을 시랑리 717 제2층 제242호(전용 51.3㎡)  
₩445,600,000원(₩8,686,000원/㎡ 2023.07. 경매평가)

### IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 : ₩507,000,000원

#### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료[거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준]에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격이 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음



# 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 기장군 기장읍 시랑리 소재 "국립수산과학원" 서측 인근에 위치하는 스타테라스 제2층 제222호로서, 부근은 상업시설, 각종 근린생활시설, 관광단지 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트합성구조 평지붕 11층 건내 제2층 제222호로서  
-외 벽: 복합판넬 및 강화유리마감 등  
-창 호: 샷시창 마감임.

### (4) 이용상태

판매시설(상점)이며 기준시점 현재 공실 상태임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재경보 및 탐지설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 자동차관련시설 및 제2종근린생활시설 및 판매시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약30미터 내외, 북동측으로 노폭 약 15미터 내외, 남동측으로 노폭 약15미터 내외의 포장도로와 각각 접합.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m) (2023-12-27) (접합), 주차장 (2016-03-16), 중로2류(폭 15m~20m) (2016-03-16) (접합), 관광단지<관광진흥법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

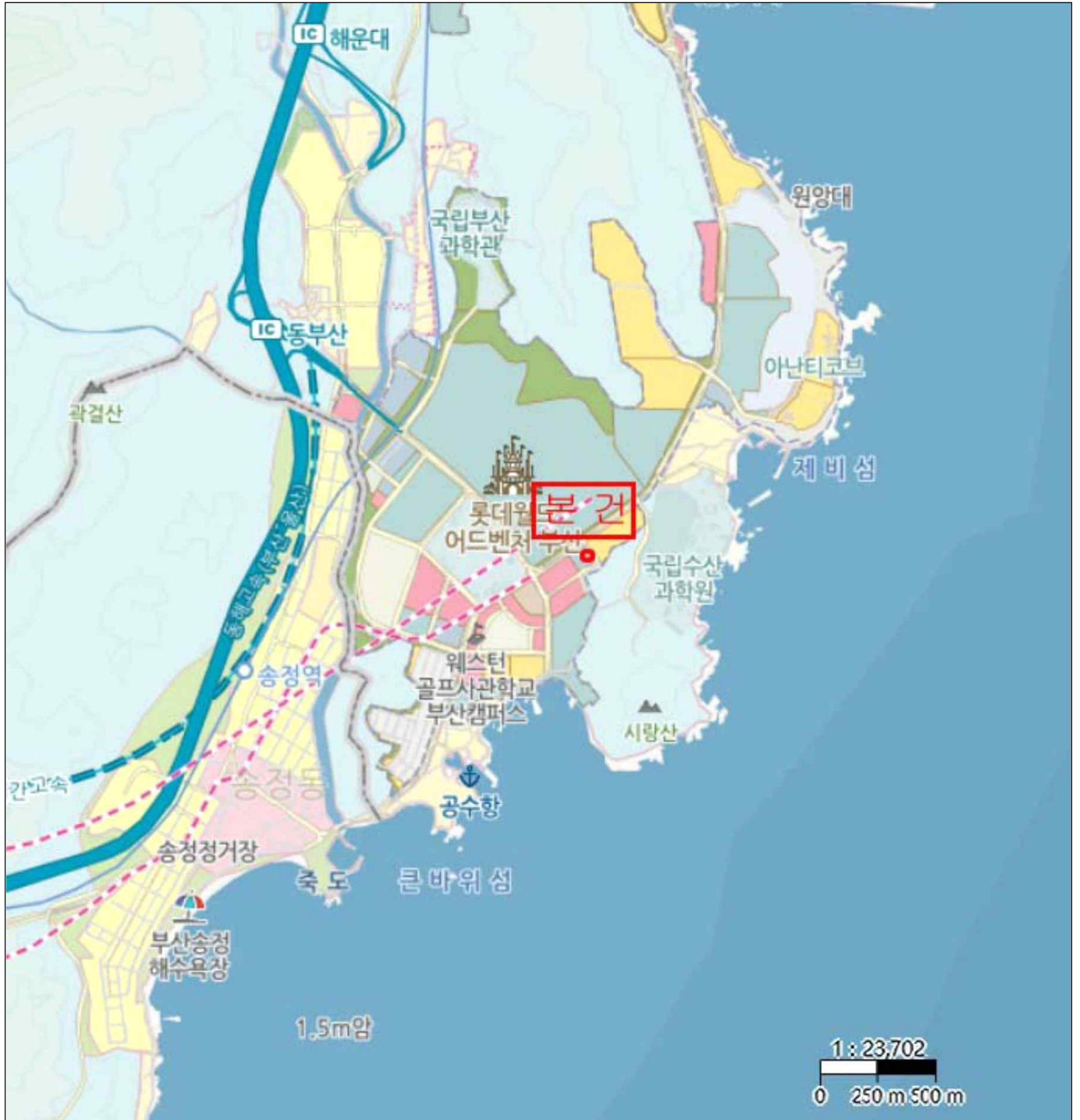
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

# 광역 위치도



소재지

부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 2층 222호

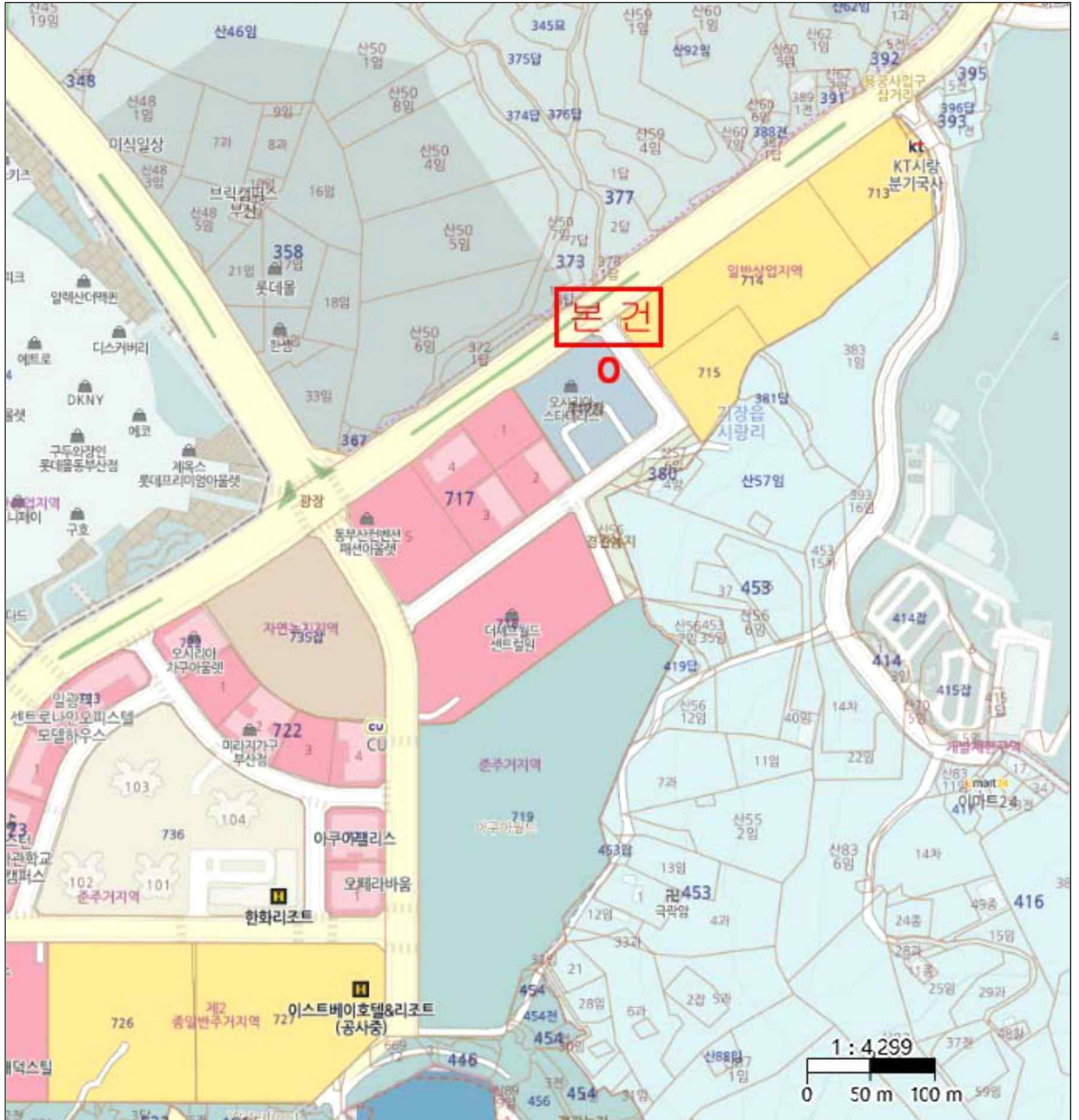


# 위 치 도



소재지

부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 2층 222호



# 내 부 구조 도



소재지

부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 2층 222호

## 스타테라스 2층 호별배치도 (None Scale)

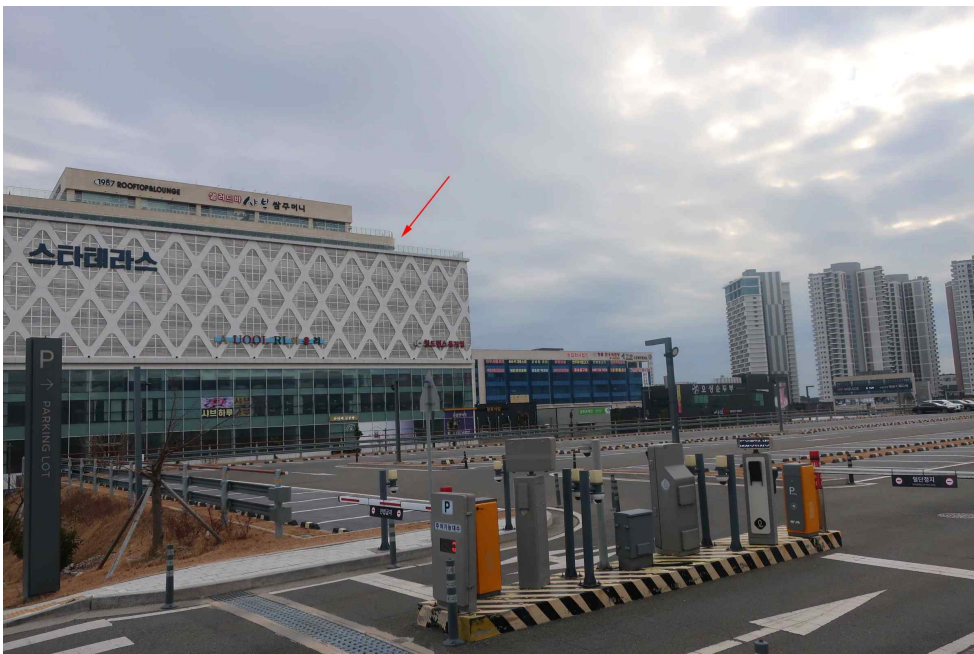


본건 2층 222호

# 사 진 용 지



본건 및 주변 전경(1)



본건 및 주변 전경(2)

# 사 진 용 지



본건 전경(1)



본건 전경(2)

# 사 진 용 지



본건 복도 전경



본건 실내 전경