

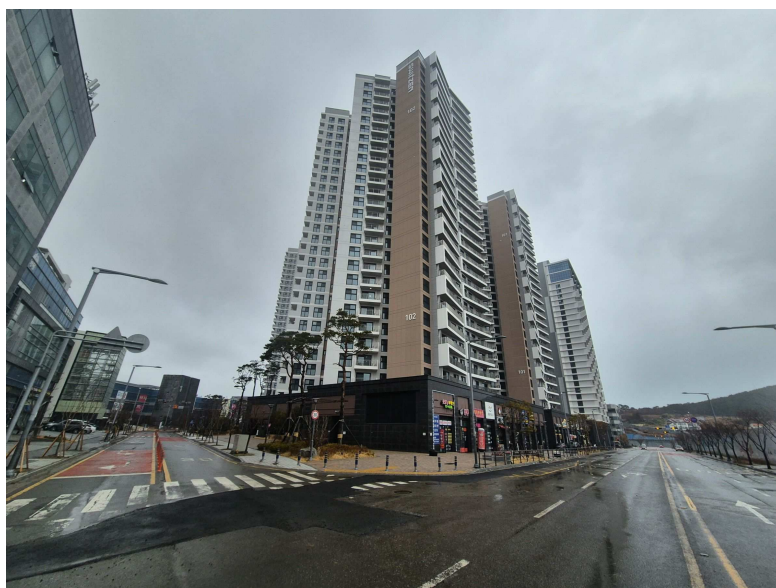
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정영숙 소유물건(2025타경4931)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호: A250226-01



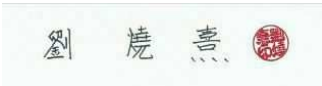
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

보은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
유 소 희



(인)

감정평가액	일십일억원정(₩1,100,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	정영숙 (2025타경4931)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.04	2025.03.04 ~ 2025.03.04	2025.03.05	
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	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,100,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17	736 오시리아 스위첸 마티에 제102동	숙박시설 (생활숙박 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층				
				1층	245.95			
				2층~26층	각	674.6		
(1)	동 소	736	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호 (1) 소유권대지권		24,726.1		
						82.92	82.92	600,000,000 집합건축물 대장상 전유및공용 면적합계: 168.42㎡
						33.8315		
						24,726.1	33.8315	
								토지·건물 토 지 : 건 물 :
								배분내역 180,000,000 420,000,000
	합 계							₩1,100,000,000.-
				이 하		여		백

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 대상물건 개요

1. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 04일을 기준시점으로 함.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 04일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

3. 구분건물의 개요

소재지		부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 (도로명주소 : 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17)				
건물명, 총층수		오시리아스위첸마티에 지상26층				
용도		숙박시설, 근린생활시설		사용승인일		2022.03.21
일련 번호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
1	제104동 제8층 제801호	74.89	75.52	150.41	30.5553	숙박시설 (생활숙박 시설)
2	제102동 제17층 제1701호	82.92	85.5	168.42	33.8315	숙박시설 (생활숙박 시설)
합계		157.81	161.02	318.83	64.3868	-

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

평가대상은 부산광역시 기장군 기장을 당사리 소재 ‘롯데프리미엄아울렛 동부 산점’ 남동측 인근에 위치하는 오시리아스위첸마티에 제104동 제8층 제801호와 1개호에 대한 부산지방법원 동부지원의 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 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제104동 제21층 제210*호 (전유면적: 74.28㎡)	2024.03.15	423,000,000 (약 @5,695,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
B	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제104동 제8층 제80*호 (전유면적: 74.28㎡)	2024.10.16	385,000,000 (약 @5,183,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	용도 (사용승인일)
C	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제104동 제13층 제130*호 (전유면적: 74.28㎡)	2024.07.03	410,000,000 (약 @5,520,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
D	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제104동 제26층 제260*호 (전유면적: 74.89㎡)	2024.02.11	430,000,000 (약 @5,742,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
E	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제101동 제25층 제250*호 (전유면적: 82.92㎡)	2024.10.17	600,000,000 (약 @7,236,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
F	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제101동 제16층 제160*호 (전유면적: 82.93㎡)	2024.09.24	607,000,000 (약 @7,319,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
G	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제102동 제21층 제210*호 (전유면적: 82.93㎡)	2024.12.13	570,000,000 (약 @6,873,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)

※ 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례 ‘기호(E)’ 를 선택함.

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

● 일련번호(1,2)

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향 조사 자료 중 집합매장용 (집합상가) 자본수익률을 이용하여 산정함.

대상지역	기 간	자본수익률 (%)	계산식
부산광역시	2024.10.17~ 2025.03.04	-0.244% (0.99756)	2024년 04분기 : -0.16 2025년 01분기 : -0.16(2024년 04분기 자료) (1-0.0016*76/92)*(1-0.0016*63/90) ≒ 0.99756

- ※ 2025년 1분기 이후의 자본수익률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 직전분기의 자본수익율로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

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

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

● 일련번호(1)/거래사례(E)

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중 교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	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	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.92	평가대상물건이 층별효용 등에서 열등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		0.920	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

◎ 일련번호(2)/거래사례(E)

요인구분	세 부 항 목	격차율	비 고
외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	상호 대등함.
내부 요인	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	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	상호 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 비교치		1.000	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 산정액

일련 번호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)
1	E	7,236,000	1.00	0.99756	1.00	0.920	6,640,876	74.89	497,335,203
2	E	7,236,000	1.00	0.99756	1.00	1.000	7,218,344	82.92	598,545,084

(7) 평가대상 물건의 평가액 결정

① 인근지역 평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액(원)	용도 (사용승인일)
1	경매평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제103동 제23층 제230*호 (전유면적: 74.89㎡)	2025.02.25	530,000,000 (약 @7,077,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
2	경매평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제103동 제25층 제250*호 (전유면적: 74.28㎡)	2025.02.21	550,000,000 (약 @7,404,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
3	일반거래	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제101동 제5층 제50*호 (전유면적: 74.63㎡)	2025.01.16	401,000,000 (약 @5,373,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액(원)	용도 (사용승인일)
4	경매평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제104동 제8층 제80*호 (전유면적: 74.28㎡)	2024.05.24	520,000,000 (약 @7,001,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
5	담보평가	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제102동 제21층 제210*호 (전유면적: 82.93㎡)	2024.12.16	644,000,000 (약 @7,766,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
6	담보평가	평가대상 일련번호(1) (전유면적: 74.89㎡)	2022.04.06	618,000,000 (약 @8,252,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)
7	담보평가	평가대상 일련번호(2) (전유면적: 82.92㎡)	2022.05.13	746,000,000 (약 @8,997,000/㎡)	숙박시설 (생활숙박시설) (2022.03.21)

② 인근지역 유사부동산 시세수준

물건내용	시세수준	조사처
평가대상 물건 및 인근 유사 구분건물	일련번호(1) : @6,300,000원/㎡ ~ @7,000,000원/㎡ 일련번호(2) : @6,900,000원/㎡ ~ @7,600,000원/㎡	인근 부동산 중개업소

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 감정평가액 결정

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

일련 번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정액(원)	감정평가액(원)	비고
1	6,640,876	74.89	497,335,203	500,000,000	-
2	7,218,344	82.92	598,545,084	600,000,000	-
합 계				1,100,000,000	

감정평가 가격산출 근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 1,100,000,000원

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 기장군 기장읍 당사리 소재 '롯데프리미엄아울렛 동부산점' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 숙박시설, 근린생활시설, 대형 판매시설 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량접근 용이하고, 인근에 시내 버스정류장 및 동해선 '오시리아역'이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상26층 건물 내 제104동 제8층 제801호 및 제102동 제17층 제1701호로서, 현상은 양호함.

- 외 벽 : 인조석마감 및 몰탈위페인팅마감 등.
- 창 호 : 샷시창 등.

(4) 이용상태

일련번호(1,2)는 숙박시설(생활숙박시설)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 스프링클러설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 시스템 냉난방설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 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 등고평탄한 사다리형에 유사한 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 등 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

평가대상 남측으로 노폭 약 20미터 내외, 동측, 서측 및 북동측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2013-07-10), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2016-03-16)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2016-03-16)(접합), 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광단지<관광진흥법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

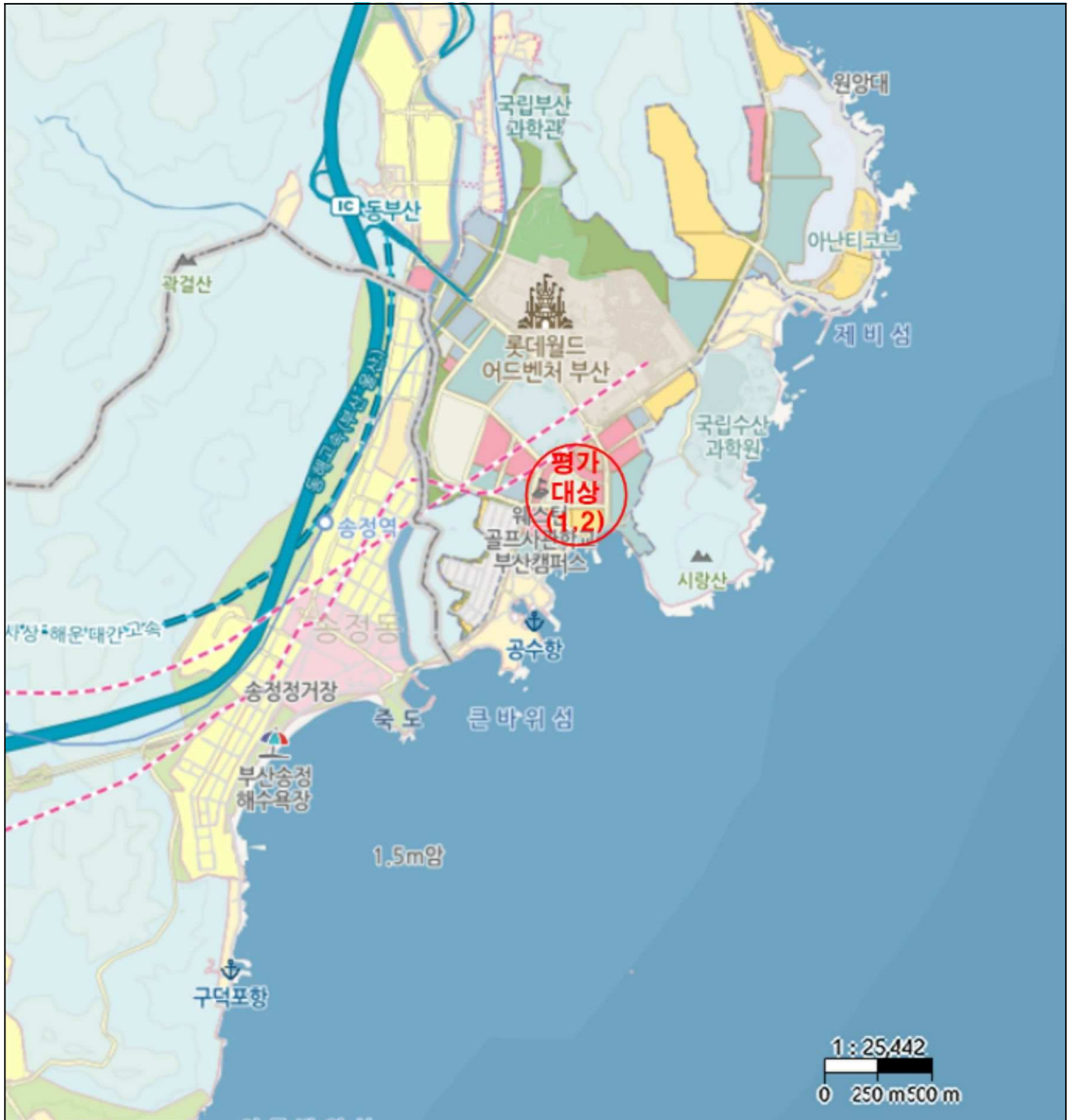
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.
기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 일대
-----	----------------------



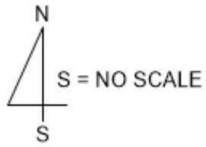
위치도



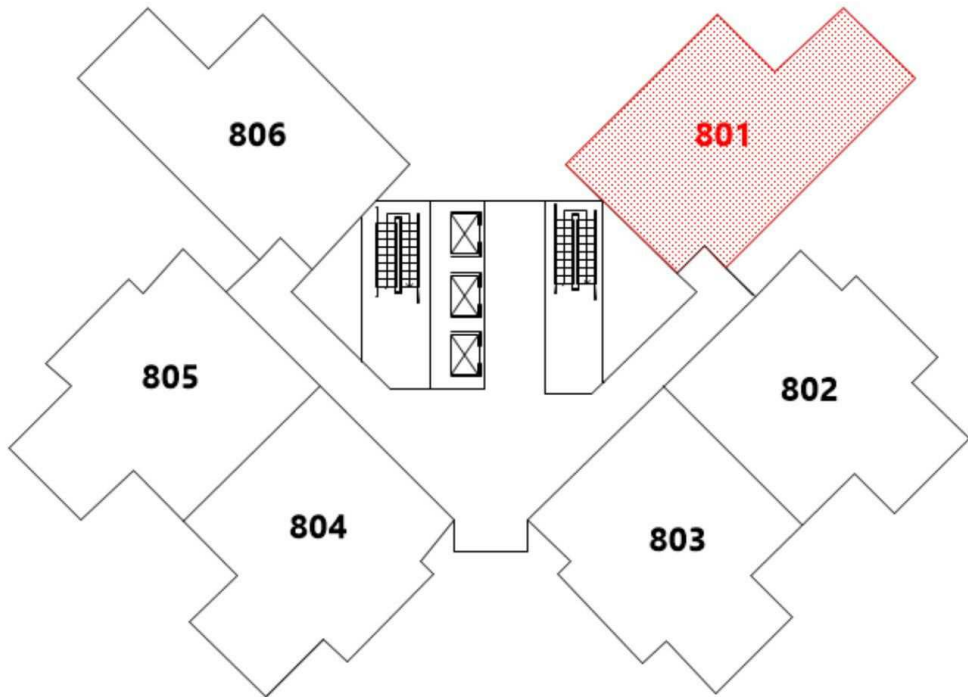
소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 제104동 제8층 제801호, 제102동 제17층 제1701호
------------	---



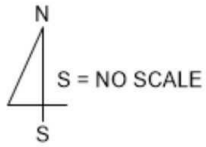
건 물 개 황 도 [일련번호(1)]



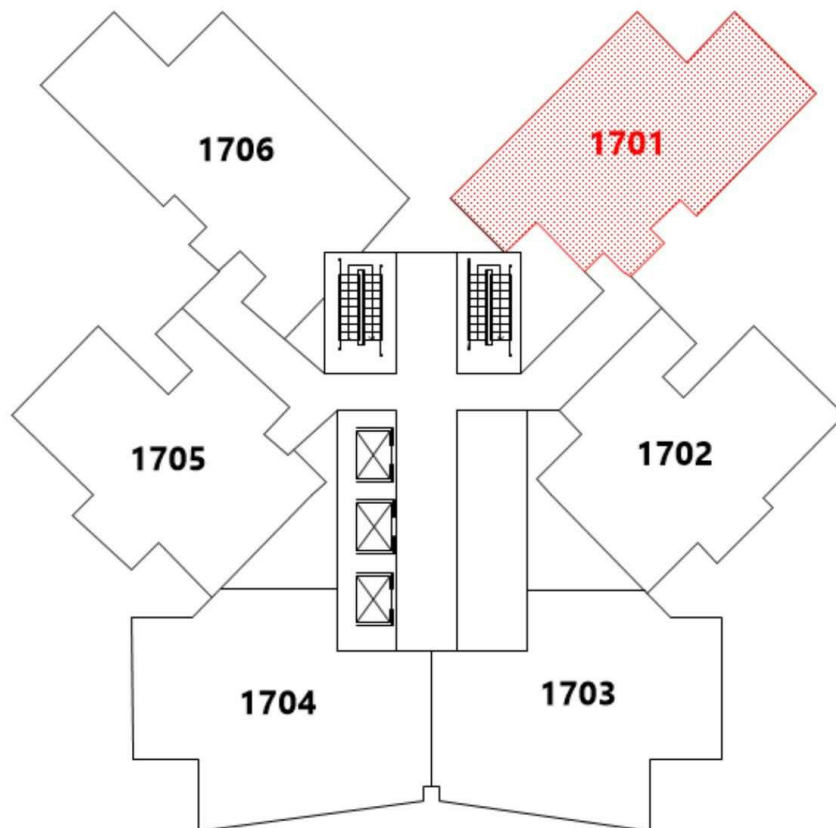
오시리아스위첸마티에 제104동 제8층 호별 배치도



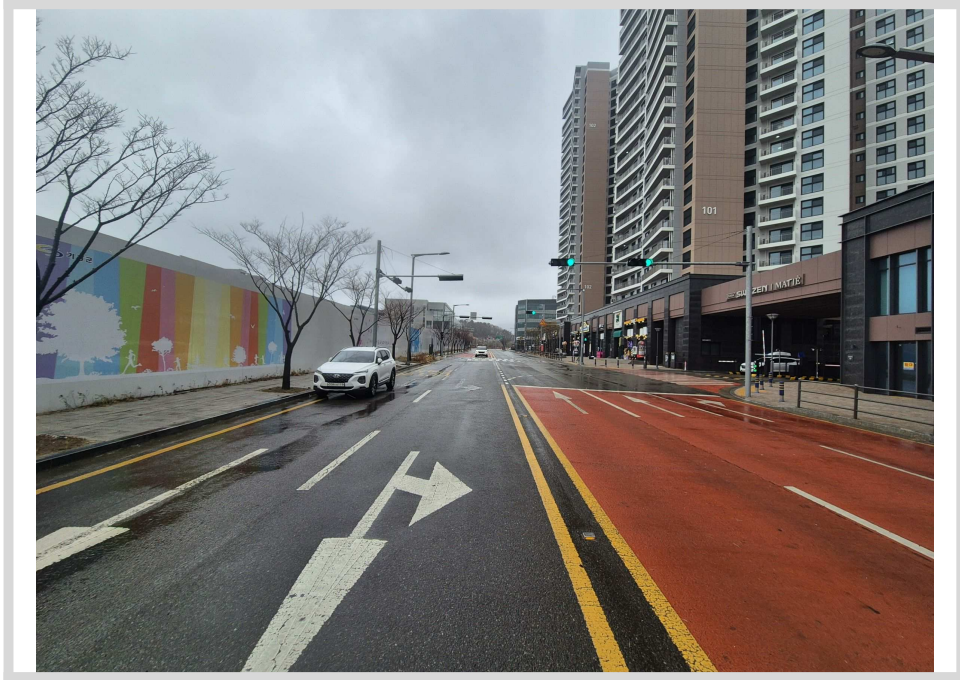
건 물 개 황 도 [일련번호(2)]



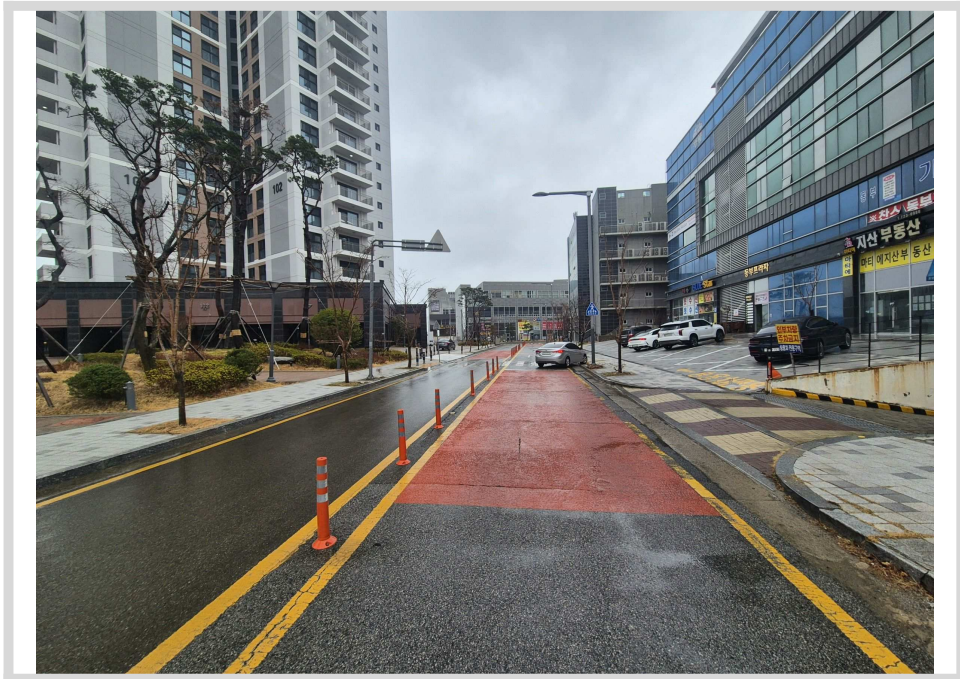
오시리아스위첸마티에 제102동 제17층 호별 배치도



사 진 용 지

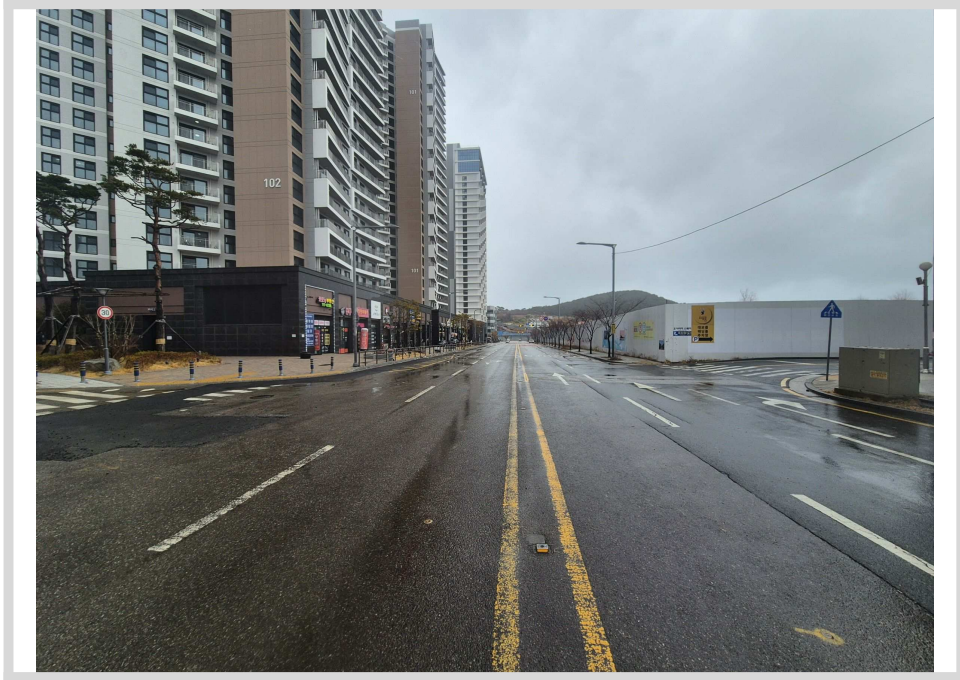


평가대상 주위전경



평가대상 주위전경

사 진 용 지



평가대상 주위전경

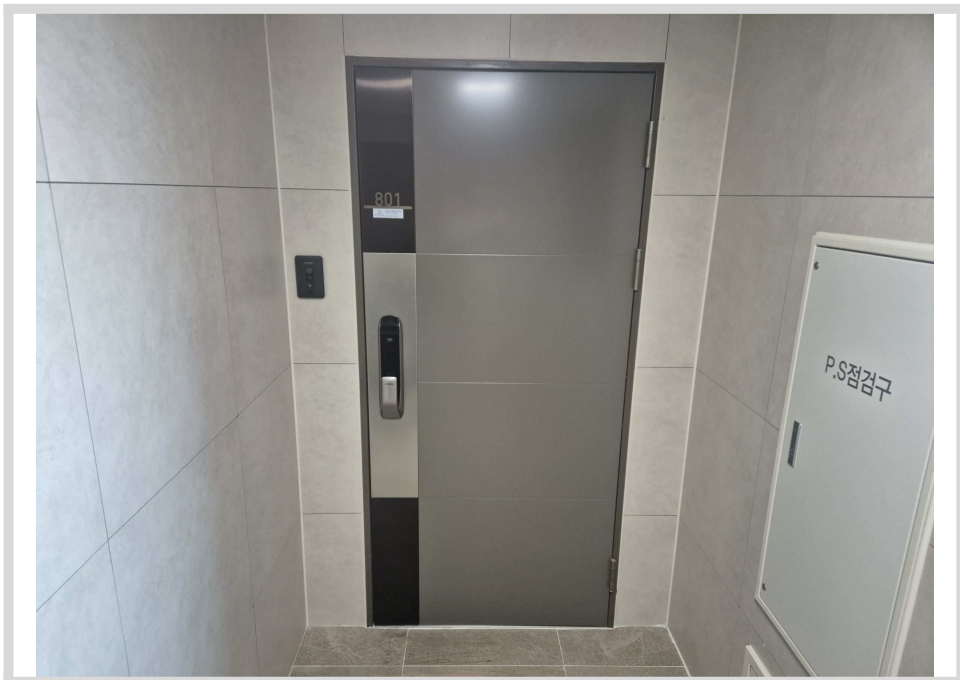


일련번호(1) 104동 전경

사 진 용 지

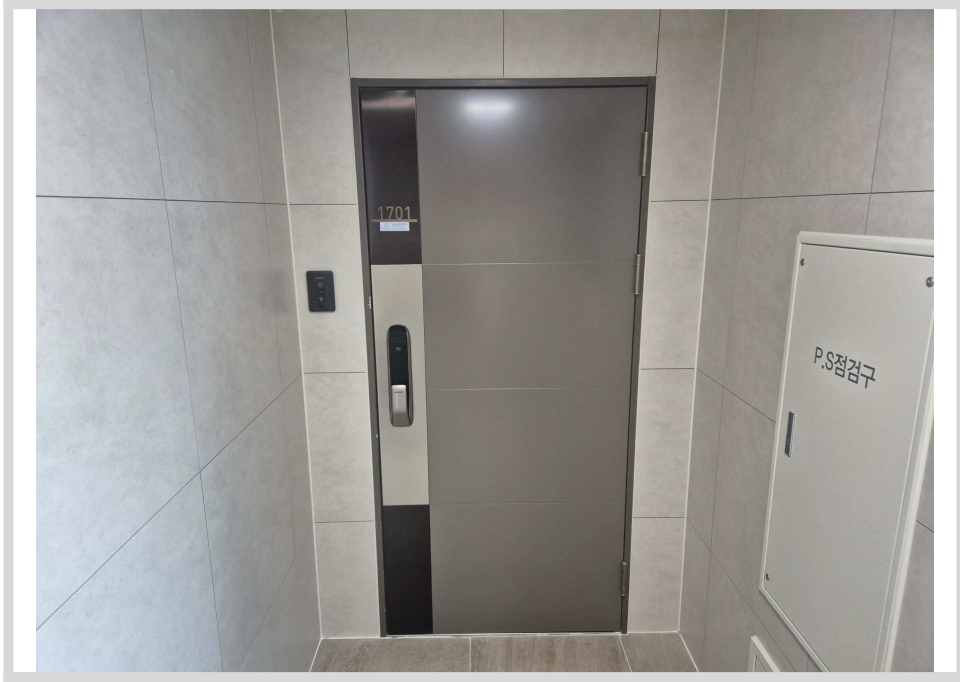


일련번호(2) 102동 전경



일련번호(1) 출입문

사 진 용 지



일련번호(2) 출입문