

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강순아 소유물건(2024타경105039)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
정현철

감정평가서번호: 부경2405-004

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.

부경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박래경

감정평가액	칠억구천육백만원정 (₩796,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강순아 (2024타경105039)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.22	2024.05.22	2024.05.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	백	796,000,000
		이	하	여		
합계					₩796,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 [도로명주소 : 부산광역시 기장군 기장읍 기장해안로 172]			
건물명 동, 층, 호수	스타테라스 4층 406호			
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2020.12.17	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적 (㎡)
4층 406호	123.015	13.3397	136.3547	18.6372

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 “국립수산과학원” 서측 인근에 위치하는 스타테라스 4층 406호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 22일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 05월 22일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 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 따라 대상물건의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 현장조사일 현재 공실상태이며 이웃호실과 칸막이 격벽이 없으니 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장 가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- 3) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 상권의 형성정도, 배후지상태, 상가성속도, 층별·위치별 효용도 등 가치형성에 영향을 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 따라 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적기준)	거래시점
					사용승인일
1	기장읍 시랑리 717 스타테라스 3층 308호	154.561	23.4165	1,204,045,000 (@7,790,000)	2021.06.26
					2020.12.17

2) 본건 평가에 적용할 거래사례는 본건과 같은 건물내에 소재하며, 대상물건과 가형성요인이 같거나 비슷한 상기 사례를 선정함.

(2) 사정보정

- 1) 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 비교거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역내 유사물건의 가격수준과 부합하고 부동산시장 상황 등을 종합적으로 참작해 볼 때 정상적인 거래사례로 판단되며, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.
- 2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '부산지역 매장용(집합) 상가 자본수익률'을 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자본수익률[부산 집합상가]

기간	자본수익률	비고
2024.04.01 ~ 2024.06.30	미발표	2024.2Q 자본수익률
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.00%	2024.1Q 자본수익률
2023.10.01 ~ 2023.12.31	0.11%	2023.4Q 자본수익률
2023.07.01 ~ 2023.09.30	0.10%	2023.3Q 자본수익률
2023.04.01 ~ 2023.06.30	-0.07%	2023.2Q 자본수익률
2023.01.01 ~ 2023.03.31	-0.20%	2023.1Q 자본수익률
2022.10.01 ~ 2022.12.31	-0.32%	2022.4Q 자본수익률
2022.07.01 ~ 2022.09.30	0.81%	2022.3Q 자본수익률
2022.04.01 ~ 2022.06.30	0.73%	2022.2Q 자본수익률
2022.01.01 ~ 2022.03.31	0.66%	2022.1Q 자본수익률
2021.10.01 ~ 2021.12.31	1.01%	2021.4Q 자본수익률
2021.07.01 ~ 2021.09.30	0.85%	2021.3Q 자본수익률
2021.06.26 ~ 2024.05.22	3.785% (1.03785)	$(1 + 0.00960 + 5/91) * (1 + 0.00850) * (1 + 0.01010) * (1 + 0.00660) * (1 + 0.00730) * (1 + 0.00810) * (1 + (-0.00320)) * (1 + (-0.00200)) * (1 + (-0.00070)) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00000 * 52/91) \approx 1.03785$
2021.04.01 ~ 2021.06.30	0.96%	2021.2Q 자본수익률

※ 2024년 2분기 자본수익률이 미발표되어 2024년 1분기 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목
단지 외부 요인	고객 이동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구 분	가치형성요인 비교				
	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
3층 308호	0.85	1.00	0.94	1,00	0.80
비 고	단지외부요인 : 상가의 성숙도 등에서 열세함 단지내부요인 : 같은 건물에 소재하여 내부요인이 대등함. 호별요인 : 사례는 3층 본건은 4층으로 다소열세함 기타요인 : 대등함.				

(5) 시산가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정하였음.

기 호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적비교	시산가액
(1)	1,204,045,000	1.00	1.03785	0.80	123.015/154.561	796,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원 단위에서 반올림하였음.

IV. 참고가격자료

1. 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준(전유면적 기준)

가격수준	@6,000,000원/㎡ ~ @7,000,000원/㎡ 내외 수준
조사처	인근 공인중개사사무소 및 주변탐문
가격수준에 관한 의견	인근 동류형 및 유사물건의 경우 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 전유부분의 면적의 크기 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적 기준)	기준시점	
						사용승인일	
1	기장읍 시랑리 717 스타테라스 4층 4**호	170.851	25.8845	경매	1,160,000,000 (@6,790,000/㎡)	2023. 12. 12	
						2020. 12. 17	
2	기장읍 시랑리 717 스타테라스 1층 1**호	55.0125	9.0211	일반	622,000,000 (@11,307,000/㎡)	2024. 02. 13	
						2020. 12. 17	
3	기장읍 시랑리 717 스타테라스 1층 1**호	45.4	7.4448	일반	513,000,000 (@11,300,000/㎡)	2024. 02. 13	
						2020. 12. 17	

3. 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적 기준)	거래시점	
					사용승인일	
1	기장읍 시랑리 717 스타테라스 2층 3**호	49.05	8.0433	412,721,000 (@8,414,000/㎡)	2022. 01. 14	
					2020. 12. 17	
2	기장읍 시랑리 717 스타테라스 1층 1**호	39.13	6.4166	407,645,000 (@10,418,000/㎡)	2022. 01. 26	
					2020. 12. 17	

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가(원/㎡)	비고
1	4층 406호	123.015	796,000,000	6,471,000	

※ 단가(원/㎡) = 감정평가액(원)/전유면적(㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

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 기장군 기장읍 시량리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 기장해안로 172	717 스타 테라스	자동차관련 시설 및 제2종 근린생활 시설 및 판매시설	철골철근콘크리트 합성구조 평지붕 11층							
				지하1층	237.14						
				1층	4,905.746						
				2층	4,860.271						
				3층 ~ 4층	각 5,119.046						
				5층 ~ 9층	각 5,130.086						
				10층	2,841.983						
				11층	1,709.943						
				동소	717	주차장	자연녹지지역	6,840.9			
							(내) 철골철근콘크리트 합성구조 제2종근린생활시설				
							4층 406호	123.015	123.015	796,000,000	비준가격
				1. 소유권	18.6372	18.6372					
				대지권	6,840.9						
						토지·건물	배분내역				
						토 지 :	159,200,000				
					건 물 :	636,800,000					
	합 계						₩796,000,000.-				
			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 기장군 기장읍 시랑리 소재"국립수산과학관"서측 인근에 위치하는 스타테라스 4층 406호로서, 주위는 대형판매시설, 각종근린생활시설, 숙박시설 및 테마파크등으로 형성된 동부산 관광단지 내로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량접근 용이하며, 인근에 시내버스정류장, 근거리에 동해선"오시리아역" 등이 소재하여 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트합성구조 평지붕 11층 건 내 4층 406호로서
 외벽 : 복합판넬 및 강화유리미감등.
 내벽 : 페인팅마감등.
 바닥 : 타일마감등.
 창호 : 샷시창구조임.

(4) 이용상태

건축물대장상 제2종근린생활시설(일반음식점)이나 현재는 공실상태임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급.배수설비, 화재경보설비, 승강기설비 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 등고 평탄한 대체로 정방형의 토지로, 차동차관련시설, 근린생활시설 및 판매시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 약30미터 내외, 북동 및 남동측으로 약15미터내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭25 ~ 30미터)(2023-12-27)(접합)
주차장(2016-03-16), 종로2류(폭15 ~ 20미터)(2016-03-16)(접합)

관광단지<관광진흥법>

(9) 공부와의 차이

없음.

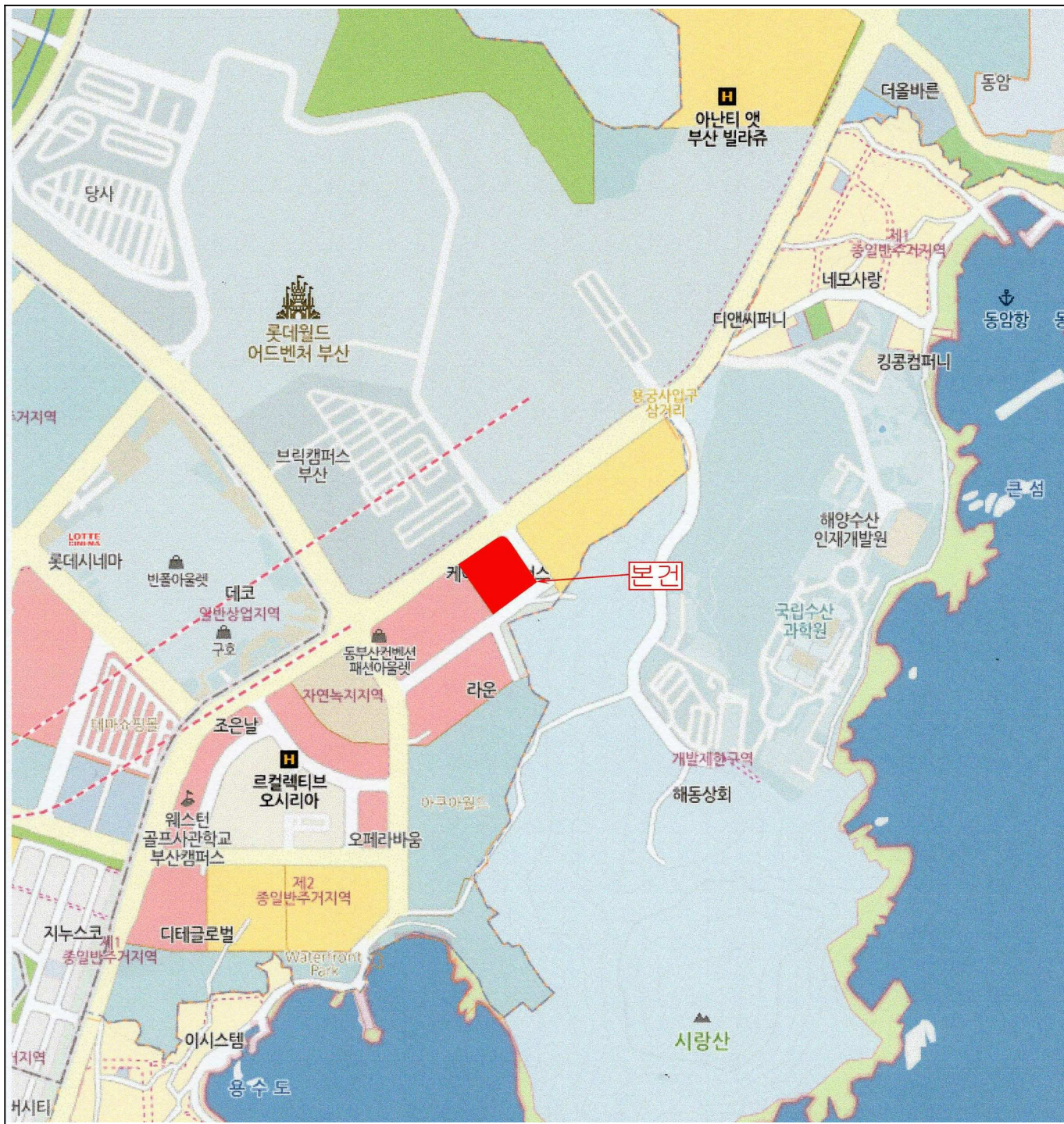
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상이며 기타 없음.
- 2)본건은 현재 공실상태이며, 이웃호실과 칸막이 격벽이 없음.

위 치 도



소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 717 스타테라스 4층 406호
-------	-------------------------------------



건물개황도

스타테라스 4층 호별배치도
(None Scale)

