# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명: | 김은경 소유물건(2024타경112112) |
| 의 뢰 인: | 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균 |
| 감정평가서번호: | P241112-301 |

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.

공공감정평가사사무소

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 사 진 용 지

건 명: 김은경 소유물건(2024 타경 112112)

본 건 전 경

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
최 태 학 (인)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감정평가액 | 팔천구백오십만원정(₩89,500,000.-) | | | |
| 의 뢰 인 | 부산지방법원 동부지원<br>사법보좌관 김태균 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 부산지방법원 동부지원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김은경<br>(2024타경112112) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2024.11.15 | 2024.11.13 ~ 2024.11.15 | 2024.11.15 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>하 | -<br>여 | 89,500,000<br>백 |
| | 합 계 | | | | | ₩89,500,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동 소재 부산도시철도 2호선 "장산역(해운대백병원)" 남서측 인근에 위치하는 투모로우오피스텔 제12층 제1201호로서, 부산지방법원 동부지원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 15일자입니다.



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 11월 13일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 11월 15일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

3) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 일부 마스킹(*) 처리하였습니다.



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

| 소 재 지 | 부산광역시 해운대구 좌동 1475-2 외 1필지 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 건 물 명<br>동, 층, 호수 | 투모로우오피스텔 제12층 제1201호 | | | | |
| 기 호 | 전유(㎡)<br>(A) | 공용(㎡)<br>(B) | 전체(㎡)<br>(A+B) | 소유권대지권<br>(㎡) | 전용률<br>(A)/(A+B) |
| (1) | 27.41 | 27.434 | 54.844 | 3.488 | 약 50.0% |

| 용 도 | 업무시설<br>(오피스텔) | 사용승인일자 | 2017년 04월 19일 |
|---|---|---|---|



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 비교방식에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【부산광역시 해운대구】

| 사례 | 소재지 | 건물명/동 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가격(원) (단가:원/㎡) | 거래시점 / 신축년도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 좌동 1475-2외 | 투모로우 오피스텔 | 13/13** | 22.987 | 2.925 | 72,000,000 (@3,132,205) | 2024.01.27 / 2017.04.19 |
| 2 | 좌동 1475-2외 | 투모로우 오피스텔 | 4/4** | 22.987 | 2.925 | 74,000,000 (@3,219,210) | 2024.07.24 / 2017.04.19 |
| **3** | **좌동 1475-2외** | **투모로우 오피스텔** | **7/7**** | **22.987** | **2.925** | **65,000,000 (@2,827,685)** | **2024.10.08 / 2017.04.19** |

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

### 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치별, 주위환경 등이 유사한 **【거래사례 3】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

**【월별 부산광역시 해운대구 아파트 매매가격지수】**

| 구 분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024년 | 86.6 | 86.0 | 85.5 | 85.0 | 84.6 | 84.2 | 84.0 | 83.9 | **83.9** | - | - | - |
| 2023년 | 95.7 | 92.5 | 90.4 | 89.0 | 88.3 | 87.8 | 87.7 | 87.7 | 87.8 | 87.6 | 87.3 | 86.9 |

**【시점수정치 산출】**

| 기 호 | 구 분 | 기준시점 지수 | 거래사례시점 지수 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|---|
| (1) | 매매가격지수 | 83.9 (2024.09) | 83.9 (2024.09) | 83.9 / 83.9 ≒ **1.00000** |

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 3】

| 구분 | | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 조건 | 세부항목 | | |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) | 1.00 | 본건과 사례는 동일 단지로서 제반 외부요인 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | |
| | 자연환경(조망·풍치·경관 등) | | |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 본건과 사례는 동일 단지내 소재하는바 제반 건물요인 대등함. |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| 개별요인 | 층별 효용 | 1.10 | 본건은 사례 대비 층별 효용 등 개별요인에서 우세함. |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | |
| | 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.05 | 본 단지내 최근 호가 및 방매 수준, 평가선례 등을 고려할 때 다소 상향 조정이 필요함. |
| 누계 | | 1.155 | - |



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 시산가액

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(본건/사례)<br>(㎡) | 산출가액(원) | 시산가액(원)<br>(단가:원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 65,000,000<br>(@2,827,685) | 1.00 | 1.00000 | 1.155 | 27.41<br>22.987 | 89,520,414 | **89,500,000**<br>(@3,265,232) |

▶ 단가 : 전유면적 기준



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

## 1. 가액결정 참고 자료

### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 해운대구】

| 기호 | 소재지 | 건물명/동 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가 목적 | 감정평가액(원) (단가:원/㎡) | 기준시점 / 신축년도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 좌동 1475-2외 | 투모로우 오피스텔 | 8/8** | 11.4935 (22.987 *1/2) | 1.4625 (2.925 */12) | 경매 | 36,000,000 (@3,133,159) | 2024.06.24 / 2017.04.19 |
| b | 좌동 1475-2외 | 투모로우 오피스텔 | 22/22** | 29.81 | 3.79 | 경매 | 118,000,000 (@3,958,403) | 2023.12.04 / 2017.04.19 |
| c (본건) | 좌동 1475-2외 | 투모로우 오피스텔 | 12/12** | 27.41 | 3.488 | 공매 | 97,000,000 (@3,538,854) | 2022.09.23 / 2017.04.19 |
| d | 좌동 1459-2 | 파밀리에 펄시티 | 14/14** | 24.93 | 3.42 | 경매 | 78,000,000 (@3,128,761) | 2024.11.05 / 2014.02.21 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

### 2) 인근지역 가격수준

| 기 호 | 지리적 위치 | 적정 가격수준 (전유기준) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| (1) | 본건 인근 | @3,100,000/㎡ ~ @3,500,000/㎡ 내외 | 실거래가자료 및 현장조사 등 |
| 인근지역의 가격수준에 관한의견 | | | |
| 본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함. | | | |



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 경매통계자료

| 소재지 | 물건구분 | 통계기간 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수(건) |
|---|---|---|---|---|
| 부산광역시 해운대구 | 업무시설/ 오피스텔 | 1년간 | 87.69 | 17 |
| | | 6개월간 | 90.11 | 9 |

▶ 자료출처 : 태인경매정보

## 2. 감정평가액

| 기호 | 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 단 가(원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 제12층 제1201호 | 27.41 | **89,500,000** | (@3,265,232) | - |
| **합 계** | | | **₩89,500,000.-** | - | - |

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 부산광역시 해운대구 좌동<br><br>[도로명주소]<br>부산광역시 해운대구 양운로 53 | 1475-2, 1475-3<br><br>투모로우 오피스텔 | 업무시설 및 제2종 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>지하6층<br>지상23층 | | | | |
| | | | | 지6층 | 455.349 | | | |
| | | | | 지5층 | 1,565.658 | | | |
| | | | | 지4층 | 1,640.658 | | | |
| | | | | 지3층 | 1,640.658 | | | |
| | | | | 지2층 | 1,640.936 | | | |
| | | | | 지1층 | 1,748.421 | | | |
| | | | | 1층 | 646.13 | | | |
| | | | | 2층 | 1,017.311 | | | |
| | | | | 3층~16층 | 각 1046.332 | | | |
| | | | | 17층 | 1,149.932 | | | |
| | | | | 18층 | 1,149.465 | | | |
| | | | | 19층 | 463.819 | | | |
| | | | | 20층 | 1,149.465 | | | |
| | | | | 21층 | 463.819 | | | |
| | | | | 22층 | 1,152.465 | | | |
| | | | | 23층 | 463.819 | | | |
| 1 | " | 1475-2 | 대 | 중심상업지역 | 1,024.1 | | | |
| 2 | : | 1475-3 | 대 | 중심상업지역 | 947.3 | | | |
| (1) | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제12층 제1201호 | 27.41 | 27.41 | 89,500,000 | 비준가액<br>(집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>54.844㎡) |
| | | | | 1,2.소유권대지권 | 3.488<br>------<br>1,971.4 | 3.488 | | |
| | | | | | | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>35,800,000<br>53,700,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩89,500,000.- | |



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 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 해운대구 좌동 소재 부산도시철도 2호선 "장산역(해운대백병원)" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설(오피스텔), 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 중심상업지역으로서 제반 주위환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선(장산역(해운대백병원))이 소재하는바, 제반 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상23층 건물내 제12층 제1201호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 화강석 붙임, 스톤코트 마감 등,
창 호: 하이샷시창의 구조임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비, 주차장설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 30m 내외의 광대로인 양운로, 남서측으로 폭 약 10m 및 남동측으로 약 6m 내외 폭의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-대지권 목적인 토지의 표시1, 2:중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 115m, 최고높이 160m)<건축법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, <추가기재>중심상업용지.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없 음.



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 부산광역시 해운대구 좌동 1475-2번지 외 1필지 투모로우오피스텔 제12층 제1201호 |
|---|---|

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 상 세 위 치 도



| 소 재 지 | 부산광역시 해운대구 좌동 1475-2번지 외 1필지 투모로우오피스텔 제12층 제1201호 |
|---|---|

공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

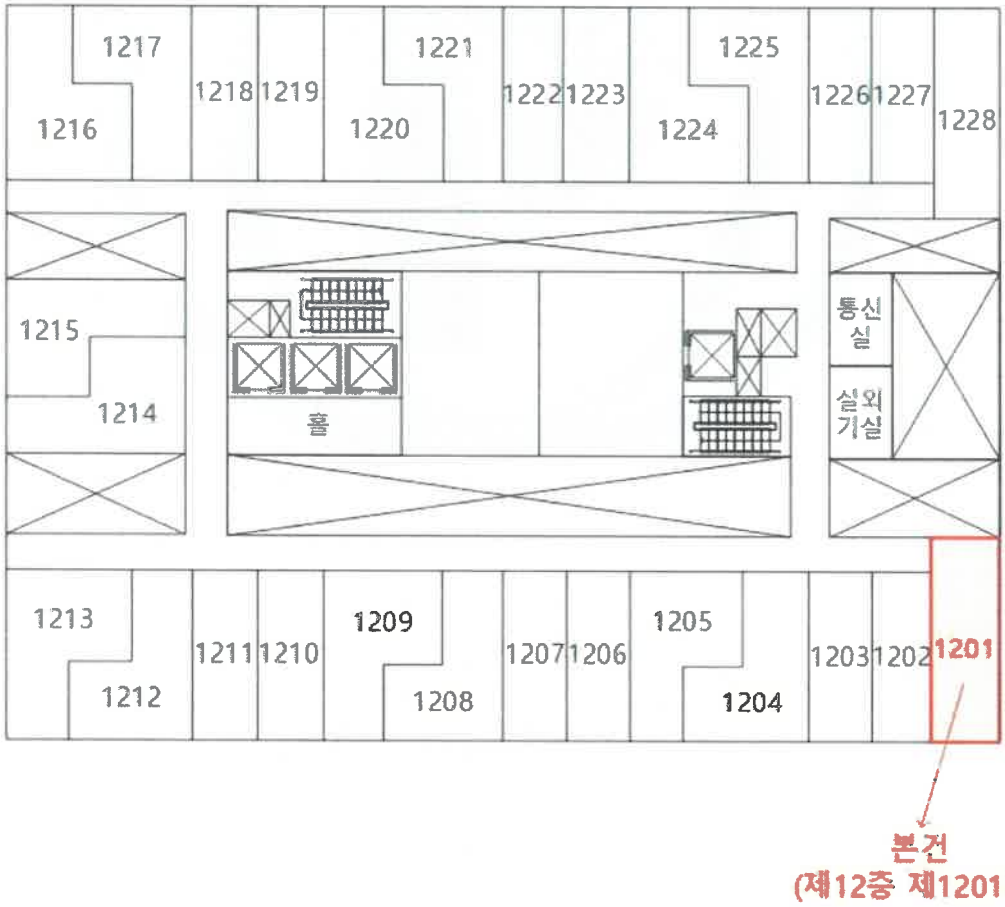
# 호 별 배 치 도



## 건물이용상태

(None Scale)

[ 투모로우오피스텔 제12층 호별배치도 ]






공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 사 진 용 지

본건 주위 환경

본건 외부 전경



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 사 진 용 지

본건 후면 전경

본건 1층 공동출입구 전경



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 사 진 용 지

승강기

승강기



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 사 진 용 지

계단

복도



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER

# 사 진 용 지

본건 현관문



공공감정평가사사무소
PUBLIC APPRAISER