

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철  
건명 : 김민자(2024타경100270) 소유물  
감정평가서 번호 : 하나 240118-11-006



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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825  
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

## (부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 부산울산지사	감정평가사	(인)	(인)
지사장	최은열	박중용	

감정평가액	구천사백만원정 (₩94,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목적	법원경매	
채무자	-	제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	김민자(2024타경100270)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024. 01. 23	2024. 01. 23	2024. 02. 01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	94,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩94,000,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자		(인)
	감정평가사		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 '부산기계공고 삼거리' 동측 인근에 위치하는 '한양수자인마린오피스텔' 제11층 제1117호로서, 경매 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 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 01월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 1월 23일에 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. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련공부, 도면 및 외부관찰에 의거 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 내부상태를 재확인하시기 바람.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 해운대구 우동 643-1번지 [ 한양수자인마린오피스텔 제11층 제1117호 ]			
도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대로570번길 17			
	주용도	업무시설(오피스텔) 및 제1, 2종근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2013.11.25		
	건물규모	층수	지하6층/지상22층	
		연면적	35,641.766 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 %)
			전유	공용	분양		
가)	11/1117	업무시설 (오피스텔)	26.174	27.362	53.536	3.342	48.9

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## 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 및 명칭 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	우동 643-1 한양수자인 마린오피스텔 11/1105	업무시설 (오피스텔)	27.284	55.807	104,200,000 (@ 3,820,000)	2023.03.08 (2013.11.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

**(3) 사정보정**

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

**(4) 시점수정**

**(가) 적용기준**

■ **비교 거래사례#1**

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 (오피스텔)	-3.485% (0.96515)	거래시점 / 기준시점	2023.03.08/ 2024.01.23
		분기별 자본수익률	2023년 2분기 : 96.420 % 2023년 12분기 : 93.060 %
		산식	$1 + ((93.06 - 96.42) / 96.42)$ ≈ 0.96515

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일건물임.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일건물임.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

### (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> )						
가)	11/ 1117	26.174	#1	3,820,000	1.000	0.96515	0.970	3,576,266	93,605,186	94,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 주거용 오피스텔의 경우 위치별, 층별로 다소 차이가 있으나, 인근 부동산 탐문조사에 의하면 @3,500,000원/전유㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	---

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 및 명칭 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	우동 643-1 한양수자인 마린오피스텔 15/1503	업무시설 (오피스텔)	27.284	55.807	118,000,000	2023.12.07	담보
					(@ 4,320,000)		
(2)	우동 643-1 한양수자인 마린오피스텔 12/1205	업무시설 (오피스텔)	27.284	55.807	105,000,000	2023.02.17	담보
					(@ 3,850,000)		
(3)	우동 643-1 한양수자인 마린오피스텔 15/1520	업무시설 (오피스텔)	26.174	53.536	92,000,000	2023.02.11	일반거래
					(@ 3,510,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )		대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
가)	제11층 제1117호	26.174	3.342		94,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

#### 2. 기타 참고사항

--	--

# 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 우동 소재 '부산기계공고 삼거리' 동측 인근에 위치하며 부근은 호텔, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하여 제반 교통사정 양호함.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상22층, 지하6층 건물내 제11층 제1117호로서,  
외벽: 석재붙임 및 복합판넬 마감 등,  
창호: 샷시 창의 구조임.

## 4. 이용상태

주거용 오피스텔로 이용 중임.

## 5. 설비내역

급배수시설 및 위생설비, 건물내 승강기, 소화전, 화재경보 등이 되어 있으며, 도시가스에 의한 난방시설 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

## 구분건물 감정평가요항표

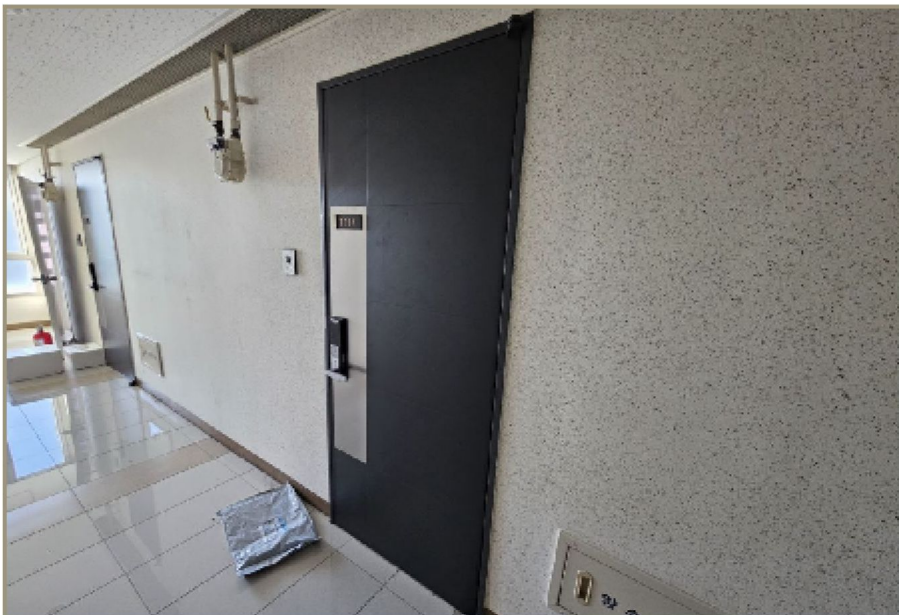
1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태 등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	
<p>인접지와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설부지로 이용 중임.</p> <p><b>7. 인접 도로상태등</b></p> <p>본건 남측으로 폭 20m, 동측으로 15m, 북측으로 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.</p> <p><b>8. 토지이용계획 및 제한상태</b></p> <p>일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(우동1 지구단위계획구역(최초2002.6.19.)), 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-102)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-378)(접합) 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-09-19)(120m이하)&lt;건축법&gt;, 상대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 온천지구(해운대온천)&lt;온천법&gt;중점경관관리구역(2018.02.21.)&lt;추가기재&gt;건폐율1/10강화구역임.</p> <p><b>9. 공부와의 차이</b></p> <p>~</p> <p><b>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b></p> <p>1) 임대관계 : 미 상 임. 2) 기 타 : 없 음.</p>			

# 사 진 용 지

소재지	부산광역시 해운대구 우동 643-1번지 한양수자인마린오피스텔 제11층 제1117호
-----	--



본건 전경



본건 입구

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 240118-11-006

## 부산지방법원 동부지원 귀하

### 삼십일만구천원정 (₩319,000.-)

2024-01-18 자 귀 제 『2024타경100270』호로 의뢰하신 『김민자(2024타경100270) 소유물』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역 -

구분		산출근거	금액
감정평가 수수료			290,000 원
실비	자료	토지조사비	—
		물건조사비	—
		공부발급비	—
	수집비	기타 실비	—
		특별응역비	—
	여비		—
합계		천원미만 절사	290,000 원
정산액		부가가치세 포함	319,000 원

\* (주)하나감정평가법인 부산울산지사 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

송금처

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지사장 최은열

(Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825)

# 하나 감정평가법인

하 나 : 제240118-11-006호  
수 신 :  
제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

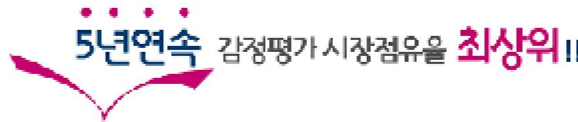
2024-01-18자 귀 『2024타경100270』호로 의뢰 하신 『김민자(2024타경100270) 소유물』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정료의산정기준등에관한예규"에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 감정료 산정 기준

구 분	산 출 방 식			금 액
기 본 감 정 료	감 정 가 격	감 정 료		
	186,363,636	240,000		
	5억원까지	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}11 + 95,000\text{원}) * 0.8$		
	10억원까지	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}9 + 195,000\text{원}) * 0.8$		
	50억원까지	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}8 + 295,000\text{원}) * 0.8$		
	9,578,571,428	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}7 + 795,000\text{원}) * 0.8$		
	9,578,571,428	6,000,000		
수 수 료				
초과 감정료				
소급 감정료	1. 2년 이상 전의 시가등을 연도별로 가정하는 경우 기본감정료의 초과감정료에 5할 가산			
	2. 현시가등 감정과 소급감정을 동시 에 하는 경우	3회 이하	기본감정료의 2배	
		5회 이하	기본감정료의 3배	
		6회 이하	기본감정료의 4배	
기타 실비				
공부발급비				
물건조사비				
여 비				
공급 가액				
부 가 세				
합 계				—

붙임 : 1. 감정평가서

(주)하나감정평가법인 부산울산지사



# HAAC (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240118-11-006

시행일자 : 2024-02-01

수 신 : 부산지방법원 동부지원

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 01. 18자 귀 제 2024타경100270로 의뢰하신 "김민자(2024타경100270) 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사장 최 은 열



담당감정평가사 :

우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 http://www.haac.co.kr

