

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 어양 소유물건(2025타경883)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정서번호 : 국제2503-14

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.

국제감정평가사사무소

TEL. 051-627-4165

FAX. 051-627-4195

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 종 만

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|----------------------------|-------------|------------|---------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일역사천삼백만원정 (₩143,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 부산지방법원 사법보좌관 이덕환 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 부산지방법원 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 어양 (2025타경883) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.03.14 | 2025.03.13 ~2025.03.14 | 2025.03.17 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 143,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩143,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 '부산해사고등학교' 남동측 직선거리 약 470m 지점에 위치하고 있는 부산오션시티푸르지오 숙박시설 12층 1209호로서, 부산지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 기준시점 현재 경제적 가치를 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항에 의하면 토지와 건물의 일괄 감정평가는 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간 등

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.14.임.

2) 실지조사 실시기간 및 조사내용 등

실지조사 실시기간은 2025년 03월 13일~2025년 03월 14일이며, 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 부득이 인근 유사 부동산, 현황도면과 외부관찰 및 탐문 내용 등을 기초로 하여 통상적인 상태의 구조 및 이용상황 등을 상정하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 구조, 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 필히 확인하는 등 각별한 유의가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

| | | | | | | |
|------------|--------------|--|----------|----------|-----------|------------|
| 소재지 | | 부산광역시 영도구 동삼동 1180 [도로명주소 : 부산광역시 영도구 동삼오션로 58] | | | | |
| 건물명, 층, 호수 | | 부산오션시티푸르지오 숙박시설 12층 1209호 | | | | |
| 용도 | | 숙박시설 | | 사용승인일 | | 2022.04.28 |
| 기호 | 층호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 전용률 |
| 1 | 12층 1209호 | 21.14 | 32.3735 | 53.5135 | 6.0428 | 약 39.5% |

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 | 전용면적 기준단가 (원/㎡) | 자료 출처 | 거래시점 |
|----|----------|-------------|----------|----------|---------|-------------|-----------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 동삼동 1180 | 부산오션 시티푸르지오 | 12 /120* | 21.14 | 6.0428 | 143,100,000 | 6,769,157 | 등기사항 전부 증명서 | 2024.05.23 |
| | | | | | | | | | 2022.04.28 |
| 2 | 동삼동 1180 | 부산오션 시티푸르지오 | 8 /80* | 21.14 | 6.0428 | 157,000,000 | 7,426,679 | 등기사항 전부 증명서 | 2023.07.11 |
| | | | | | | | | | 2022.04.28 |

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건 인근에 소재하고 본건과 물적유사성이 높으며 비교적 최근에 거래된 사례로서 사례로서의 구비요건을 두루 갖추고 있다고 판단되는 '기호1'을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정은 거래사례와 기준시점 부동산 간에 시간적 불일치에 따른 가치의 변동을 적절하게 보정하는 절차로서 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산 통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 상업용 부동산 임대동향조사 집합상가 자본수익률을 기초로 하였음.

(2) 시점수정치

| 지역 (산정기간) | 유형 | 시점수정치 | 비고(계산식) |
|---------------------------|------|---------|---|
| 부산 (24.05.23~25.03.14) | 집합상가 | 0.99886 | 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : -0.16 2025년 01분기 : -0.16 (2024년 04분기 자료) $(1+0.001*39/91)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*$ $(1-0.0016*73/92) \approx 0.99886$ |

(3) 결정

부산광역시(집합상가) 자본수익률은 본건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 적용함.(0.99886)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|------------|-----------------------|-------|------|---|
| 조 건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 건물 외부요인 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 1.00 | 동일한 건물 내에 소재하므로 외부요인은 동일함. |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | | | |
| | 배후지의 크기 | | | |
| | 상가의 성숙도 | | | |
| | 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) | | | |
| 건물 내부요인 | 단지 내 주차의 편리성 | 1.00 | 1.00 | 동일한 건물 내에 소재하므로 내부요인은 동일함. |
| | 건물전체의 공실률 | | | |
| | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 | | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 임대비율 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 건물의 규모 및 최고층수 | | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일한 층, 동일한 라인에 소재하고 있어 호별요인은 대등한 수준임. |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 주출입구와의 거리 | | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | | |
| | 향별 효용 | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 기타요인은 상호 대등함. |
| 누 계 | | 1.000 | | 1.00×1.00×1.00×1.00 =1.000 |

7. 비준가격

| 기 호 | 거래사례 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 | 결정가격 | 비고 |
|--------|-------------|----------|----------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|
| 1 | 143,100,000 | 1.000 | 0.99886 | 1.000 | 21.14/21.14 | 142,936,866 | 143,000,000 | 전유면적 기준단가 6,764,428원/㎡ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 유사 부동산의 정상적인 가격수준(인근 부동산중개업소 탐문결과)

| | |
|---------------|------------------------------|
| 2025.03.14.현재 | 6,700,000원/㎡ 내외 (전유면적 기준) |
|---------------|------------------------------|

2. 인근 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 평가목적 | 전유면적 기준단가(원/㎡) | 감정평가액 | 기준시점 |
|-------------|--------------------|-------------|---------|--------|------|----------------|-------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 동삼동 1180 | 부산오션 시티푸르 지오 | 12 /120* | 21.14 | 6.0428 | 담보 | 6,669,820 | 141,000,000 | 2024.10.31 |
| | | | | | | | | 2022.04.28 |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 기호(1) 감정평가액 : 143,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준) 및 인근지역 내 유사부동산의 가격 변동 추이 등을 종합적으로 고려해 보건대 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 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

본건은 부산광역시 영도구 동삼동 소재 '부산해사고등학교' 남동측 직선거리 약 470m 지점에 위치하고 있는 부산오션시티푸르지오 숙박시설 12층 1209호로서, 인근 주변은 공동주택·숙박시설·주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통 사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 12층 1209호로서,

- 외벽 : 시멘물탈위 페인팅 및 인조석 치장 등
- 내벽 : 시멘물탈위 벽지 또는 타일 마감 등
- 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 및 냉·난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 인근지세는 대체로 등고·평탄하며, 아파트·숙박시설 및 근린생활 시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로는 왕복2차선 포장도로, 남측으로는 왕복2,3차선 포장도로, 서측으로는 왕복4차선 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 (2014-02-26), 일반상업지역 (2015-08-05), 방화지구 (2013-06-19), 제1

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) | |

중지구단위계획구역(2015-08-05), 소로1류(폭10m~12m)(2018-02-21)(도시관리계획(지구단위계획)변경결정)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(2018-02-21)(도시관리계획(지구단위계획)변경결정)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(2018-02-21)(도시관리계획(지구단위계획)변경결정고시)(접합), 중로3류(폭12m~15m)(2018-02-21)(도시관리계획(지구단위계획)변경결정)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(2024-04-26)((2구역))< 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-04-26)((3구역))< 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

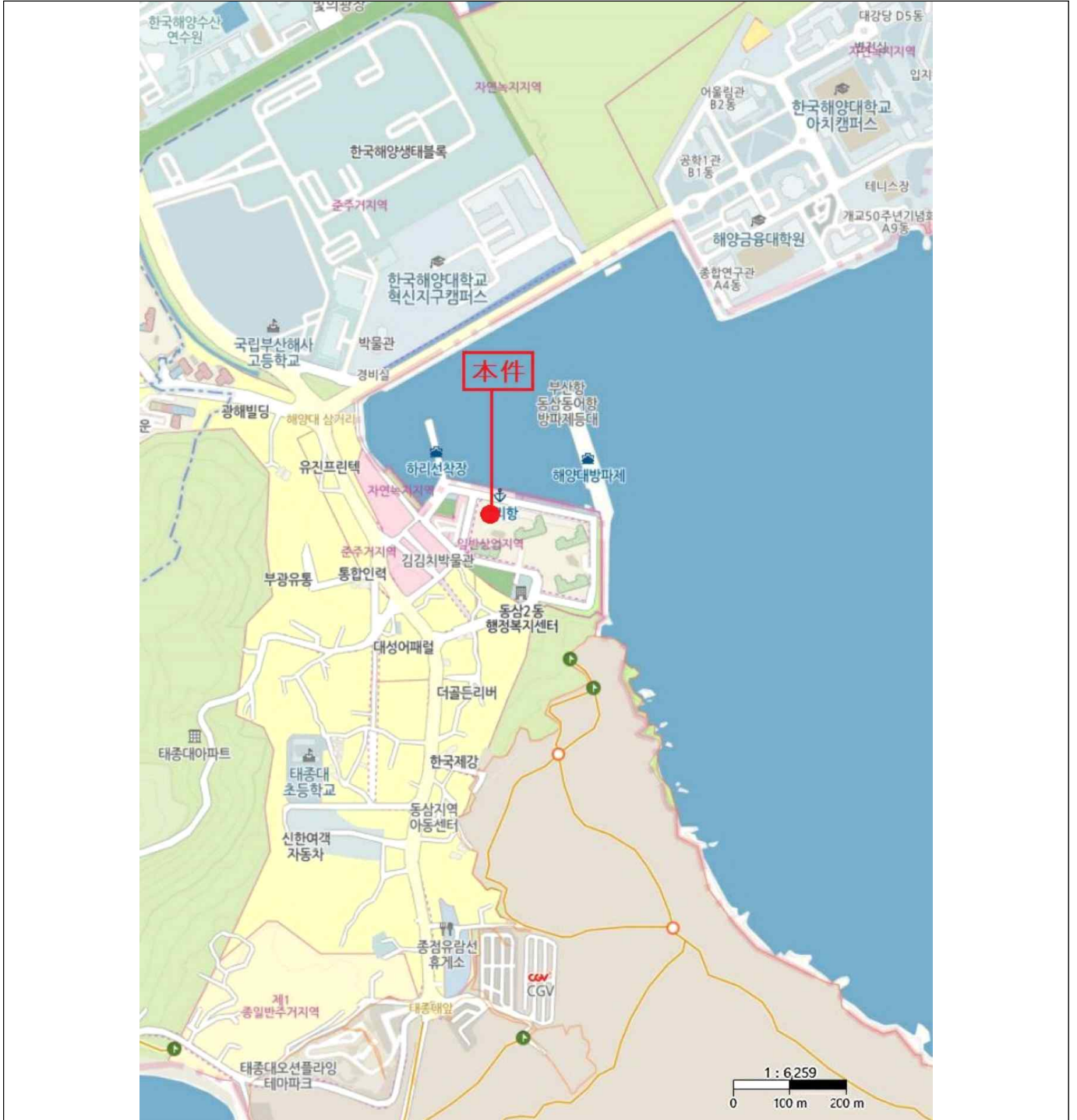
(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 : 미상

광역 위치도



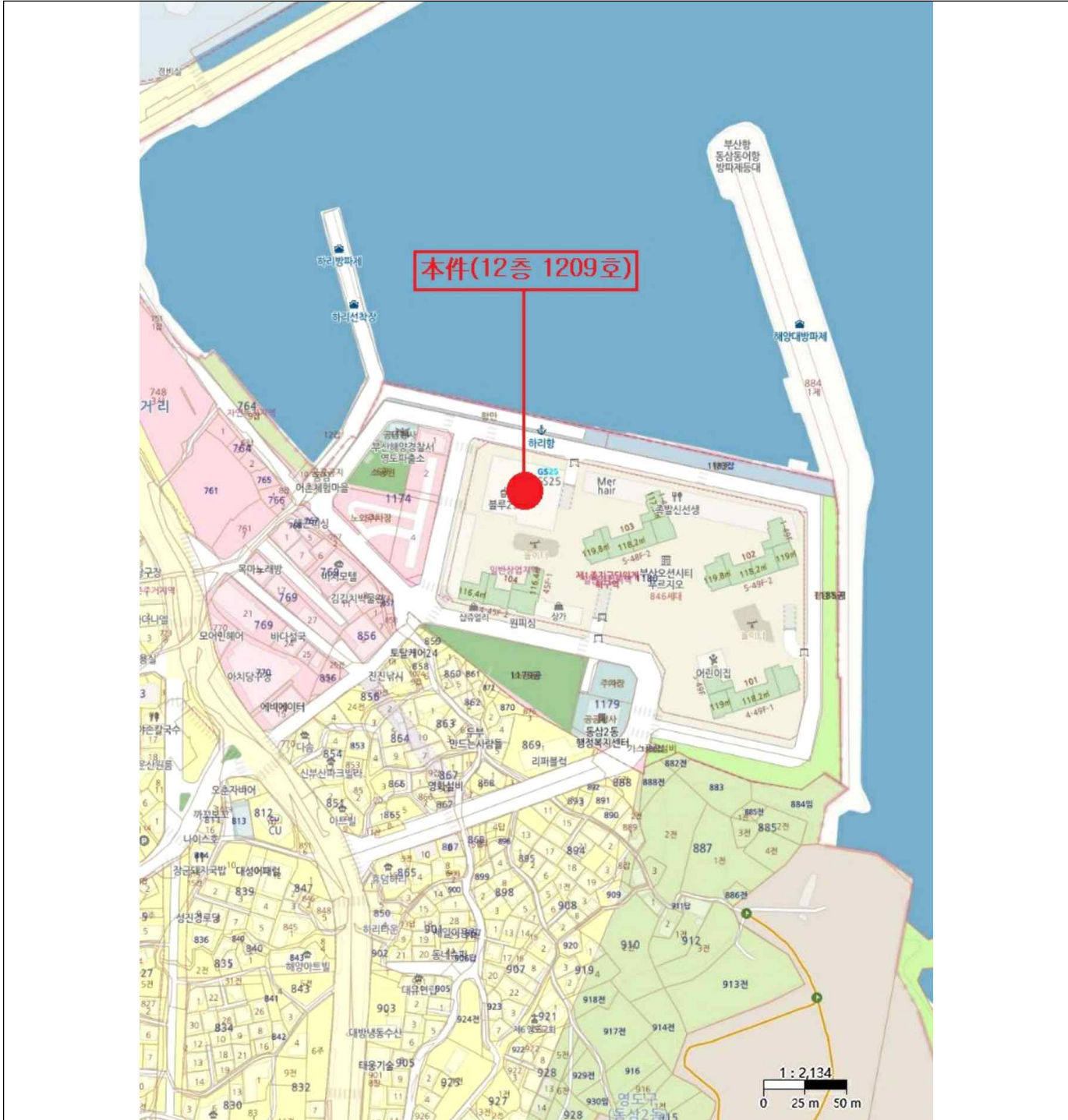
| | |
|------------|---|
| 소재지 | 부산광역시 영도구 동삼동 1180 부산오션시티푸르지오숙박시설 12층 1209호 |
|------------|---|



상세위치도



소재지 부산광역시 영도구 동삼동 1180 부산오션시티푸르지오숙박시설 12층 1209호

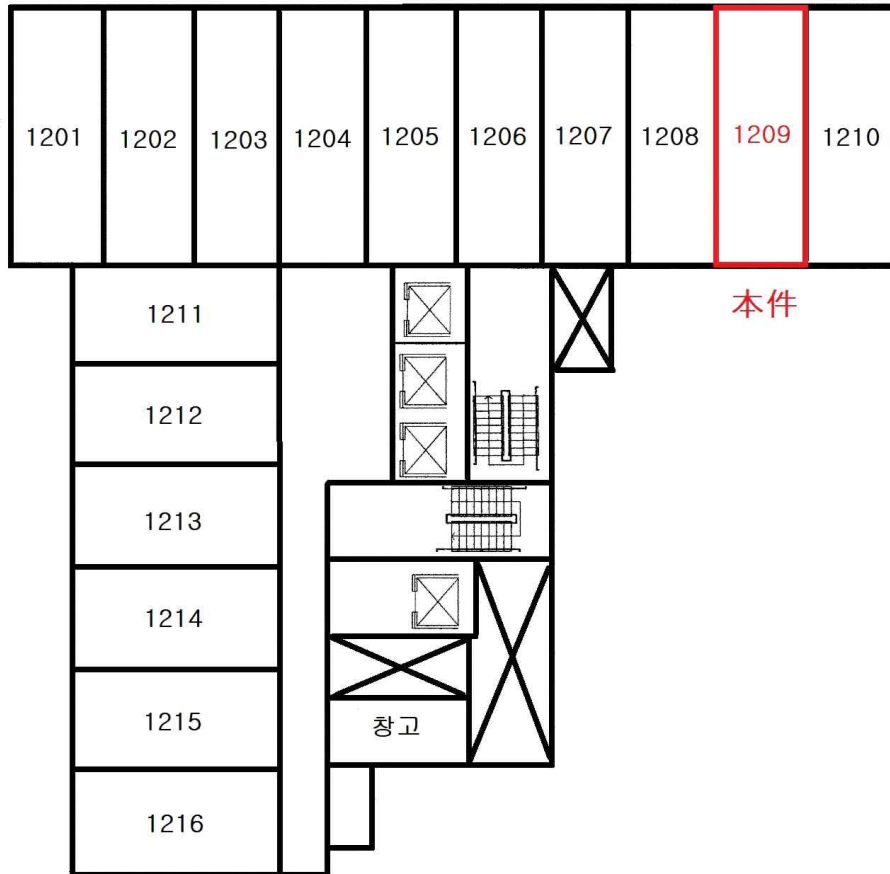


호 별 배 치 도



소재지 부산광역시 영도구 동삼동 1180 부산오션시티푸르지오숙박시설 12층 1209호

부산오션시티 푸르지오 숙박시설 12층 호별배치도



사 진 용 지



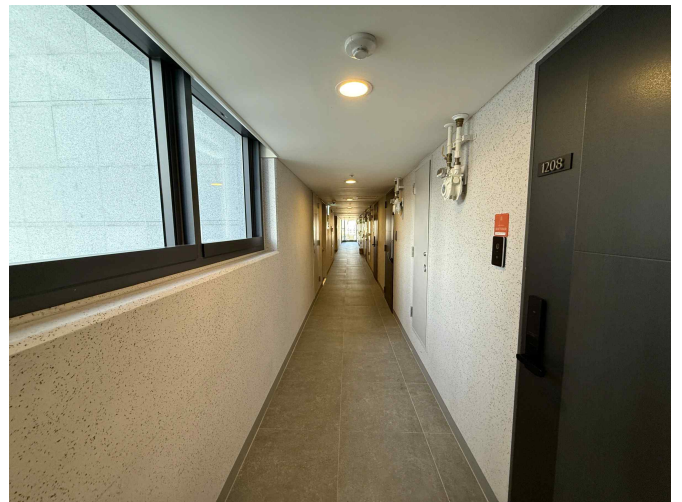
본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 출입문 전경



12층 복도 전경