

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박시영 소유물건(2024타경6422)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
한준철

감정평가서번호: BS2411-007

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.

부산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 재 용

감정평가액	육억팔백만원정 (₩608,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 한준철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박시영 (2024타경6422)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.11.21	2024.11.21	2024.11.22		
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	608,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩608,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 당사리 소재 '오시리아역 동해선' 남동측 원거리에 위치하는 '오시리아 스위첸마티에' 204동 지1층 204-2호에 대한 법원경매 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


III. 기타 참고사항

- 본건은 공부상 지하 1층이나, 인접도로에서 접근할 경우 현황 지상 1층임.
- 본건은 인접한 <204-3호 및 204-4호>와 벽체 경계 없이 근린생활시설(상호 "Kichinito")으로 이용중임.
- 본건은 인접하여 이용 중인 <204-3호 및 204-4호>는 건축물현황도, 외부창 및 내부 철근콘크리트 구조물 등으로 경계를 특정할 수 있음. 특정 가능한 경계를 기준으로 위치를 확정하고 면적을 산정할 수 있음.
- 본건의 경계벽이 철거된 경위는 과거 소유자 및 임차인의 필요에 의해 철거된 것으로 예상됨.
- 본건은 현재 경계벽이 없으나, 특정 가능한 경계(외부창 및 내부 철근콘크리트 구조물)를 기준으로 경계벽을 설치한다면 구조상 독립성을 갖추는데 문제가 없을 것으로 판단됨.
- 본건의 경계벽 복원 비용은 시공 방법이나 마감 등 선택에 따라 비용이 차이 날 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204동 지하1층 204-2호			
도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17			
	주용도	숙박시설(생활숙박시설), 근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2022.03.21		
	건물규모 (단지 전체)	연면적 총 호수	127,373.43 m ² 862호	
	층수(204동)	지하1층		
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/ 호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	합계		
1	204/ 지1/ 204-2	근린 생활시설	33.3	26.78	60.08	13.59	-

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	동/ 층/ 호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	204/ 지1/ 204-*	근린 생활시설	45.67	869,100,000 (@19,030,000)	2022.07.12 (2022.03.21)	-
#2	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	204/ 지1/ 204-*1	근린 생활시설	34.85	632,600,000 (@18,150,000)	2022.07.12 (2022.03.21)	-
#3	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	204/ 지1/ 204-*2	근린 생활시설	34.85	632,600,000 (@18,150,000)	2022.07.12 (2022.03.21)	-
#4	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	204/ 지1/ 204-*0	근린 생활시설	34.85	632,600,000 (@18,150,000)	2022.07.12 (2022.03.21)	-
#5	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	202/ 1/ 202-*	근린 생활시설	58.34	1,057,700,000 (@18,130,000)	2021.07.12 (2022.03.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/ 층/ 호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#6	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	203/ 1/ 203-*	근린 생활시설	40.52	813,800,000 (@20,080,000)	2022.09.02 (2022.03.21)	-
#7	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에	204/ 지1/ 204-2	근린 생활시설	33.3	633,700,000 (@19,030,000)	2021.07.13 (2022.03.21)	본건

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #2

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

일련번호	사례 기호	시점수정치	산출내역
1	#2	1.00635	집합상가 지역 : 부산 (22.07.12~24.11.21) 2022년 03분기 : 0.81 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : 0.13 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0081*81/92)*(1-0.0032)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1+0.0013*52/92) \approx 1.00635$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지 내 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	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/ 층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	204/ 지1/ 204-2	33.3	#2	18,150,000	1.000	1.00635	1.000	18,265,253	608,232,925	608,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구분	거래수준(원/전유㎡)	기타
근린생활시설	18,000,000 내외	지1층 (현황 지상1층)

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
(1)	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204/지1/204-2	근린 생활시설	33.3	591,000,000 (@17,750,000)	2022.08.02	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
(2)	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204/지1/204-*	근린 생활시설	33.74	613,000,000 (@18,170,000)	2024.08.12	법원경매
(3)	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204/지1/204-*	근린 생활시설	30.75	559,000,000 (@18,180,000)	2024.08.12	법원경매
(4)	기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204/지1/204-*	근린 생활시설	27.94	508,000,000 (@18,180,000)	2024.11.18	법원경매

(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 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	면적		감정평가액(원)	비고
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)		
1 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204동 지1층 204-2호	33.3	13.59	608,000,000	-
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

-

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 1	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 동부산관광7로 17	736 오시리아 스위첸 마티에 204동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지1층	573.92				
	동 소	736	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 지1층 204-2호	24,726.1	33.3	608,000,000	비준가액	
				①소유권대지권	13.59 24,726.1x--- 24,726.1	33.3 13.59		집합건축물 대장상 전유 및 공용면적 60.08㎡	
합 계							₩608,000,000.-		
					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 당사리 소재 '오시리아역 동해선' 남동측 원거리에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 대형 판매시설, 숙박시설, 오피스텔, 아파트 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 건물 내 제1층 제204-2호로서,
 (사용승인일:2022.03.21)
 외벽 : 복합판넬 마감 및 인조석 마감 등.
 내벽 : 인테리어 마감 등.
 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

근린생활시설임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 스프링클러설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 에스컬레이터 설비 등이 되어 있음.

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

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 숙박시설(생활숙박시설), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 20미터 내외, 동측-서측-북동측으로 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 인접한 <204-3호 및 204-4호>와 벽체 경계가 없이 근린생활시설(상호 "Kichinito")으로 이용중임.

광역 위치도



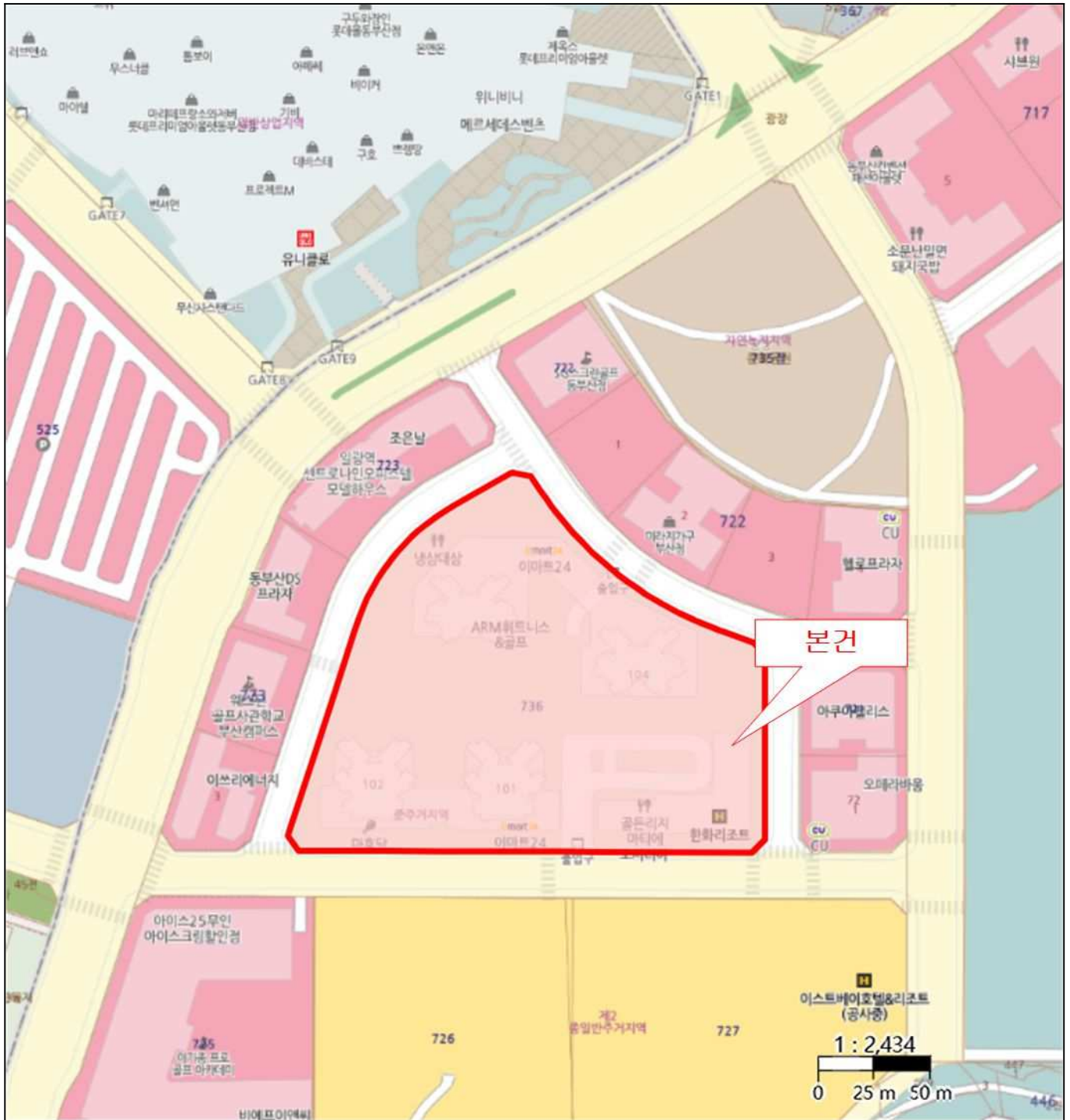
소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204동 지1층 204-2호
------------	--



위치도



소재지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204동 지1층 204-2호
------------	--



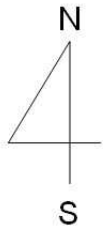
위 치 도



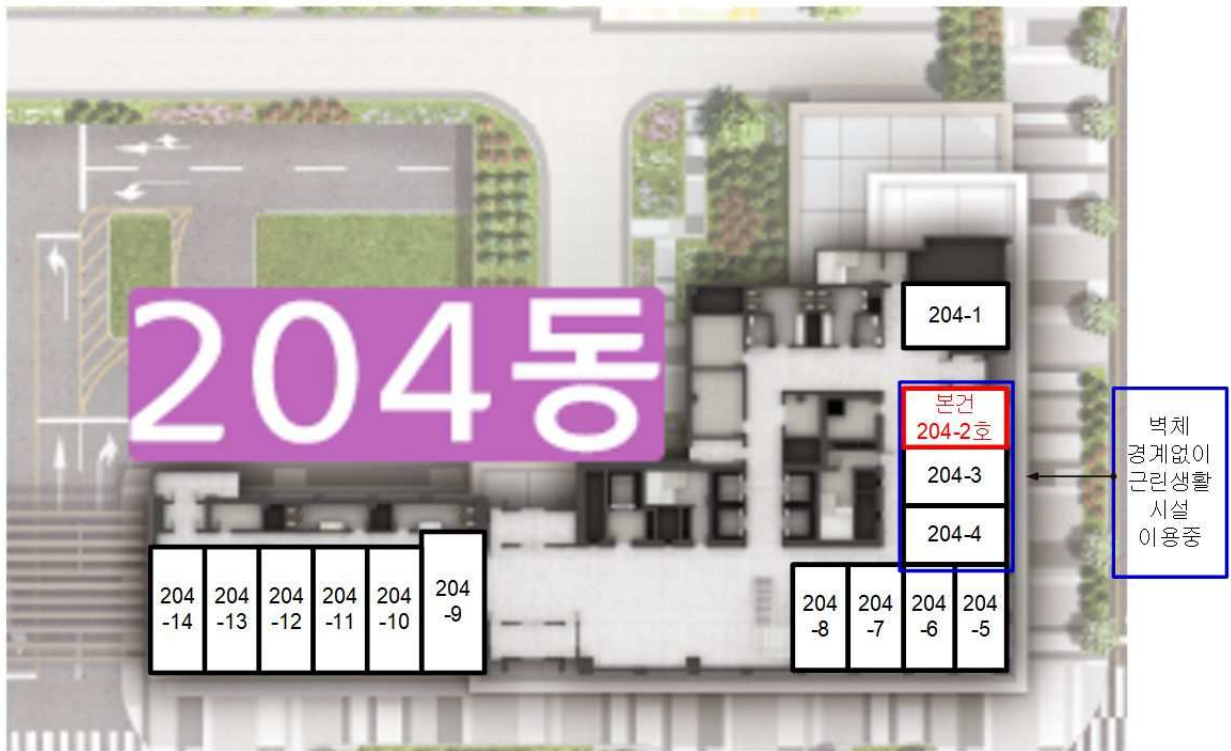
소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204동 지1층 204-2호
-------	---



건물개황도



부산광역시 기장군 기장읍 시랑리 736 오시리아스위첸마티에 204동 지1층 204-2호









204-2







204-2 , 204-3 , 204-4



204-2 , 204-3 , 204-4



1



