

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 성진컴퍼니  
소유물건(2023타경60232)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 김완기

감정평가서번호: 광원23-10-01-03



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.

광원감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정희성





감정평가액	이십이억육천칠백만원정 (₩2,267,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김완기		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 성진컴퍼니 (2023타경60232)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.10.24	2023.10.23 ~ 2023.10.24	2023.10.30	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	30	구분건물	30	-	2,267,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,267,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 금정구 남산동 소재 '남산행정복지센터' 남서측 인근에 위치하고 있는 현청 '남산시장' 빌딩 내 1층 105호 외 29개호로서, 부산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나 본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음..

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023년 10월 24일을 기준시점으로 하였음.



# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 대지사용권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(대지사용권)를 일체로 하여 가격이 형성되는 바 건물(구분소유권)과 토지(대지사용권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가 명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 구분건물은 통칭 오픈상가로서, 건축물 현황도상 호별로 치수가 표기되어 있으며, 벽면 또는 바닥 등에 각 호수의 표시 및 경계표시 등이 되어 있어 각 호별 위치의 확인이 가능한 상태임.

다. 본건의 임대관계는 이상임.

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 금정구 남산동 93-1 외 5필지 [도로명주소] 부산광역시 금정구 금강로 700 (남산동)			
건물명	현칭 '남산시장' 빌딩			
용도	판매시설(상점)		사용승인일	2016.07.22
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡) (전유+공용)	대지권면적(㎡)
1. 1층 105호	8.835	5.963	14.798	4.989
2. 1층 117호	10.08	6.803	16.883	5.692
3. 1층 118호	10.0783	6.802	16.8803	5.691
4. 1층 119호	8.8192	5.952	14.7712	4.98
5. 1층 120호	10.1977	6.883	17.0807	5.759
6. 1층 121호	8.8847	5.997	14.8817	5.017
7. 1층 133호	9.28	6.263	15.543	5.241
8. 1층 134호	9.28	6.263	15.543	5.241
9. 1층 135호	9.57	6.459	16.029	5.404
10. 1층 138호	9.28	6.263	15.543	5.241

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡) (전유+공용)	대지권면적(㎡)
11. 1층 140호	9.28	6.263	15.543	5.241
12. 1층 141호	9.28	6.263	15.543	5.241
13. 1층 142호	9.57	6.459	16.029	5.404
14. 1층 143호	9.28	6.263	15.543	5.241
15. 1층 144호	9.28	6.263	15.543	5.241
16. 1층 145호	9.3	6.277	15.577	5.252
17. 1층 146호	8.99	6.068	15.058	5.077
18. 1층 147호	15.5	10.462	25.962	8.753
19. 1층 148호	9.24	6.236	15.476	5.218
20. 1층 149호	9.24	6.236	15.476	5.218
21. 1층 150호	9.24	6.236	15.476	5.218
22. 1층 151호	9.57	6.459	16.029	5.404
23. 1층 152호	9.24	6.236	15.476	5.218
24. 1층 157호	8.84	5.966	14.806	4.992
25. 2층 216호	27.54	14.38	41.92	15.552
26. 2층 217호	25.92	13.535	39.455	14.638
27. 2층 218호	19.26	10.057	29.317	10.877
28. 2층 219호	19.26	10.057	29.317	10.877
29. 2층 220호	25.92	13.535	39.455	14.638
30. 2층 221호	27.54	14.38	41.92	15.552



# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액		거래시점	사용승인일
					전유단가 (㎡/원)			
#1 (선정)	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/1**	10.08	80,000,000	7,936,508	2022.11.03	2016.07.22
#2	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/1**	8.55	100,200,000	11,719,298	2020.06.11	2016.07.22
#3	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/1**	26.7	320,000,000	11,985,018	2019.12.16	2016.07.22

### 나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 비교 가능할 것으로 판단되는 거래사례 (#1)을 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다. (1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 5. 시점수정보정치의 산정

가. 한국부동산원에서 조사, 발표하는 자본수익률로서, 상업용부동산 임대동향조사 지역별자본수익률을 집합상가 표본에 의하여 산정하였음.

### 나. 시점수정치의 산정

#### 【지역별 자본수익률 - 집합상가, 부산광역시】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	-	-	-0.32
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.1

#### 【시점수정치 산출】 (부산광역시 상업용 부동산 자본수익률 - 집합상가)

기 호	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치
1~30	부산광역시 (2022. 11. 03. ~ 2023. 10. 25)	집합상가	$(1-0.0032*59/92)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.001*25/92) \approx 0.99652$

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 6. 가치 형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 접합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	1.20	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.20	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호2, 7, 15~17 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.03	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호3~6, 11~14, 19~24 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 접합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
건물 요인	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 주차의 편의성			
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
개별 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등에서 열세함.
	건물의 규모 및 최고층수			
	층별효용, 향별효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
기타요인	주출입구와의 거리	1.00	1.00	대등함.
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.95	-



# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호8~10 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 이동성과의 접합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.00	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호18 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 접합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 위치별 효용, 주출입구와의 거리 및 규모 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.80	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호25, 27, 28, 30 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.45	본건은 거래사례 대비 층별효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리 및 면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.45	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

- 기호26, 29 : 비교사례 #1

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물내에 소재하여 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.40	본건은 거래사례 대비 층별효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리 및 면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.40	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	
						적용가격(원)	
1	80,000,000	1.00	0.99652	1.20	8.835 / 10.08	83,850,040	84,000,000
						82,113,248	82,000,000
2	80,000,000	1.00	0.99652	1.03	10.08 / 10.08	75,722,747	76,000,000
						66,262,569	66,000,000
3	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	10.0783 / 10.08	76,619,852	77,000,000
						66,754,699	67,000,000
4	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	8.8192 / 10.08	75,596,323	76,000,000
						73,394,488	73,000,000
5	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	10.1977 / 10.08	75,688,066	76,000,000
						73,394,488	73,000,000
6	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	8.8847 / 10.08	69,724,764	70,000,000
						69,724,764	70,000,000
7	80,000,000	1.00	0.99652	1.03	9.28 / 10.08	71,903,663	72,000,000
						69,724,764	70,000,000
8	80,000,000	1.00	0.99652	1.00	9.28 / 10.08	75,596,323	76,000,000
						75,759,246	76,000,000
9	80,000,000	1.00	0.99652	1.03	9.3 / 10.08	73,233,938	73,000,000
						73,233,938	73,000,000
10	80,000,000	1.00	0.99652	1.00	9.28 / 10.08	73,233,938	73,000,000
						73,233,938	73,000,000
11	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.28 / 10.08	69,724,764	70,000,000
						69,724,764	70,000,000
12	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.28 / 10.08	71,903,663	72,000,000
						69,724,764	70,000,000
13	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.57 / 10.08	71,903,663	72,000,000
						69,724,764	70,000,000
14	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.28 / 10.08	75,596,323	76,000,000
						75,596,323	76,000,000
15	80,000,000	1.00	0.99652	1.03	9.28 / 10.08	75,759,246	76,000,000
						73,233,938	73,000,000
16	80,000,000	1.00	0.99652	1.03	9.3 / 10.08	73,233,938	73,000,000
						73,233,938	73,000,000
17	80,000,000	1.00	0.99652	1.03	8.99 / 10.08	73,233,938	73,000,000
						73,233,938	73,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

기호	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)		산출가격(원)
							적용가격(원)
18	80,000,000	1.00	0.99652	0.80	15.5	/ 10.08	98,070,222
							98,000,000
19	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.24	/ 10.08	69,424,226
							69,000,000
20	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.24	/ 10.08	69,424,226
							69,000,000
21	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.24	/ 10.08	69,424,226
							69,000,000
22	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.57	/ 10.08	71,903,663
							72,000,000
23	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	9.24	/ 10.08	69,424,226
							69,000,000
24	80,000,000	1.00	0.99652	0.95	8.84	/ 10.08	66,418,848
							66,000,000
25	80,000,000	1.00	0.99652	0.45	27.54	/ 10.08	98,014,860
							98,000,000
26	80,000,000	1.00	0.99652	0.40	25.92	/ 10.08	81,999,360
							82,000,000
27	80,000,000	1.00	0.99652	0.45	19.26	/ 10.08	68,646,340
							69,000,000
28	80,000,000	1.00	0.99652	0.45	19.26	/ 10.08	68,646,340
							69,000,000
29	80,000,000	1.00	0.99652	0.40	25.92	/ 10.08	81,999,360
							82,000,000
30	80,000,000	1.00	0.99652	0.45	27.54	/ 10.08	98,014,860
							98,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비 고
본건 인근	-	판매시설(상점)	1층 : 7,500,000원 ~ 9,500,000원/㎡ 2층 : 3,500,000원 ~ 4,000,000원/㎡ 수준	-

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가 목적	기준시점
					전유단가(㎡/원)		사용승인일
a	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/1**	8.55	54,400,000	기타	2023.05.15
					6,362,573		2016.07.22
b	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/2**	28.875	128,000,000	법원 경매	2023.03.22
					4,432,900		2016.07.22
	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	지하1/B1**	10.07	112,000,000	시가 참고	2021.05.24
					11,122,145		2016.07.22

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/105	8.835	4.989	84,000,000
2	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/117	10.08	5.692	82,000,000
3	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/118	10.0783	5.691	76,000,000
4	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/119	8.8192	4.98	66,000,000
5	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/120	10.1977	5.759	77,000,000
6	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/121	8.8847	5.017	67,000,000
7	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/133	9.28	5.241	76,000,000
8	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/134	9.28	5.241	73,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
9	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/135	9.57	5.404	76,000,000
10	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/138	9.28	5.241	73,000,000
11	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/140	9.28	5.241	70,000,000
12	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/141	9.28	5.241	70,000,000
13	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/142	9.57	5.404	72,000,000
14	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/143	9.28	5.241	70,000,000
15	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/144	9.28	5.241	76,000,000
16	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/145	9.3	5.252	76,000,000
17	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/146	8.99	5.077	73,000,000
18	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/147	15.5	8.753	98,000,000
19	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/148	9.24	5.218	69,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
20	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/149	9.24	5.218	69,000,000
21	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/150	9.24	5.218	69,000,000
22	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/151	9.57	5.404	72,000,000
23	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/152	9.24	5.218	69,000,000
24	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	1/157	8.84	4.992	66,000,000
25	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/216	27.54	15.552	98,000,000
26	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/217	25.92	14.638	82,000,000
27	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/218	19.26	10.877	69,000,000
28	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/219	19.26	10.877	69,000,000
29	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/220	25.92	14.638	82,000,000
30	남산동 93-1외 5필지	현청 남산시장	2/221	27.54	15.552	98,000,000
합 계						2,267,000,000

# 구분건물감정평가명세표

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 금정구 남산동  [도로명주소] 부산광역시 금정구 금강로 700	93-1	판매시설 및 업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층  1층 2층 3~5층 지하1층 지하2층				
		93-2			1,060.68			
		93-3			908.51			
		93-4			각층 615.7			
		93-5			1,042.16			
		93-6			260.645			
		93-6						
	1	동소	93-1	대	준주거	314.1		
	2	동소	93-2	대	준주거	314.2		
	3	동소	93-3	대	준주거	321		
	4	동소	93-4	대	준주거	324		
5	동소	93-5	대	준주거	321			
6	동소	93-6	대	준주거	324			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 105호	8.835	8.835	84,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 14.798㎡)
			1~6, 소유권	4.989		4.989		
			대지권	1,918.3				
							토지·건물	
							토 지 :	33,600,000
							건 물 :	50,400,000
							배분내역	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 117호	10.08	10.08	82,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 16.883㎡)
				1~6, 소유권	5.692	5.692		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,800,000	
					건 물 :		49,200,000	
(3)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 118호	10.0783	10.0783	76,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 16.8803㎡)
				1~6, 소유권	5.691	5.691		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,400,000	
					건 물 :		45,600,000	
(4)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 119호	8.8192	8.8192	66,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 14.7712㎡)
				1~6, 소유권	4.98	4.98		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,400,000	
					건 물 :		39,600,000	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 120호	10.1977	10.1977	77,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 17.0807㎡)
				1~6, 소유권	5.759			
				대지권	1,918.3	5.759		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,800,000	
					건 물 :		46,200,000	
(6)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 121호	8.8847	8.8847	67,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 14.8817㎡)
				1~6, 소유권	5.017			
				대지권	1,918.3	5.017		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,800,000	
					건 물 :		40,200,000	
(7)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 133호	9.28	9.28	76,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)
				1~6, 소유권	5.214			
				대지권	1,918.3	5.241		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		30,400,000	
					건 물 :		45,600,000	



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 134호	9.28	9.28	73,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)
				1~6, 소유권	5.241	5.214		
				대지권	1,918.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		29,200,000	
					건 물 :		43,800,000	
(9)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 135호	9.57	9.57	76,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 16.029㎡)
				1~6, 소유권	5.404	5.404		
				대지권	1,918.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		30,400,000	
					건 물 :		45,600,000	
(10)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 138호	9.28	9.28	73,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)
				1~6, 소유권	5.241	5.241		
				대지권	1,918.3			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		29,200,000	
					건 물 :		43,800,000	



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 140호	9.28	9.28	70,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)
				1~6, 소유권	5.241			
				대지권	1,918.3	5.241		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
(12)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 141호	9.28	9.28	70,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)
				1~6, 소유권	5.241			
				대지권	1,918.3	5.241		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	28,000,000	
						건 물 :	42,000,000	
(13)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 142호	9.57	9.57	72,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 16.029㎡)
				1~6, 소유권	5.404			
				대지권	1,918.3	5.404		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	28,800,000	
						건 물 :	43,200,000	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(14)				(내)			70,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)	
				철골철근 콘크리트구조					
				1층 143호	9.28	9.28			
				1~6, 소유권	5.241				
				대지권	1,918.3	5.241			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	28,000,000		
						건 물 :	42,000,000		
(15)				(내)			76,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.543㎡)	
				철골철근 콘크리트구조					
				1층 144호	9.28	9.28			
				1~6, 소유권	5.241				
				대지권	1,918.3	5.241			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	30,400,000		
						건 물 :	45,600,000		
(16)				(내)			76,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.577㎡)	
				철골철근 콘크리트구조					
				1층 145호	9.3	9.3			
				1~6, 소유권	5.252				
				대지권	1,918.3	5.252			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	30,400,000		
						건 물 :	45,600,000		



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 146호	8.99	8.99	73,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.058㎡)
				1~6, 소유권	5.077	5.077		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		29,200,000	
					건 물 :		43,800,000	
(18)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 147호	15.5	15.5	98,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 25.962㎡)
				1~6, 소유권	8.753	8.753		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,200,000	
					건 물 :		58,800,000	
(19)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 148호	9.24	9.24	69,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.476㎡)
				1~6, 소유권	5.218	5.218		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,600,000	
					건 물 :		41,400,000	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 149호	9.24	9.24	69,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.476㎡)
				1~6, 소유권	5.218			
				대지권	1,918.3	5.218		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,600,000	
					건 물 :		41,400,000	
(21)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 150호	9.24	9.24	69,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.476㎡)
				1~6, 소유권	5.218			
				대지권	1,918.3	5.218		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,600,000	
					건 물 :		41,400,000	
(22)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 151호	9.57	9.57	72,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 16.029㎡)
				1~6, 소유권	5.404			
				대지권	1,918.3	5.404		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		28,800,000	
					건 물 :		43,200,000	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 152호	9.24	9.24	69,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 15.476㎡)
				1~6, 소유권	5.218	5.218		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,600,000	
					건 물 :		41,400,000	
(24)				(내) 철골철근 콘크리트구조 1층 157호	8.84	8.84	66,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 14.806㎡)
				1~6, 소유권	4.992	4.992		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,400,000	
					건 물 :		39,600,000	
(25)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 216호	27.54	27.54	98,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 41.92㎡)
				1~6, 소유권	15.552	15.552		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		39,200,000	
					건 물 :		58,800,000	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 217호	25.92	25.92	82,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 39.455㎡)
				1~6, 소유권	14.638	14.638		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		32,800,000	
					건 물 :		49,200,000	
(27)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 218호	19.26	19.26	69,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 29.317㎡)
				1~6, 소유권	10.877	10.877		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,600,000	
					건 물 :		41,400,000	
(28)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 219호	19.26	19.26	69,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 29.317㎡)
				1~6, 소유권	10.877	10.877		
				대지권	1,918.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		27,600,000	
					건 물 :		41,400,000	



## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 220호	25.92	25.92	82,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 39.455㎡)
				1~6, 소유권	14.638			
				대지권	----- 1,918.3	14.638		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,800,000 49,200,000	
(30)				(내) 철골철근 콘크리트구조 2층 221호	27.54	27.54	98,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 41.92㎡)
				1~6, 소유권	15.552			
				대지권	----- 1,918.3	15.552		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,200,000 58,800,000	
	합 계			이 하		여 백	₩2,267,000,000.-	

# 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 금정구 남산동 소재 '남산동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 현청 '남산시장' 1층 105호 외 29개호로서, 주위는 주상복합 아파트, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 주상지대로서, 주변환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입가능하며, 인근에 시내버스 정류장이, 근거리에 도시철도1호선 범어사역이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상5층건 건물내 1층 105호 외 29개호로서,

외벽 : 징크판넬치장,치장석재 붙임 및 강화유라 마감 등

내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등

창호 : 샷시창 등임.

## (4) 이용상태

음식점, 식료품 등 판매시설로 이용중이나, 일부(5,6,11~13,22~30)는 공실상태임.

## (5) 설비내역

건물 내 공동 위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보 설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등을 갖추고 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

6필 일단의 삼각형의 토지로서, 서측도로와는 1층이 등고하나, 동측도로와는 지하1층이 등고한 동향 경사지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 약 15미터 폭의 도로와, 남측으로 약 10미터 폭의 도로와, 북동측으로 약 20미터 폭의 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

-

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

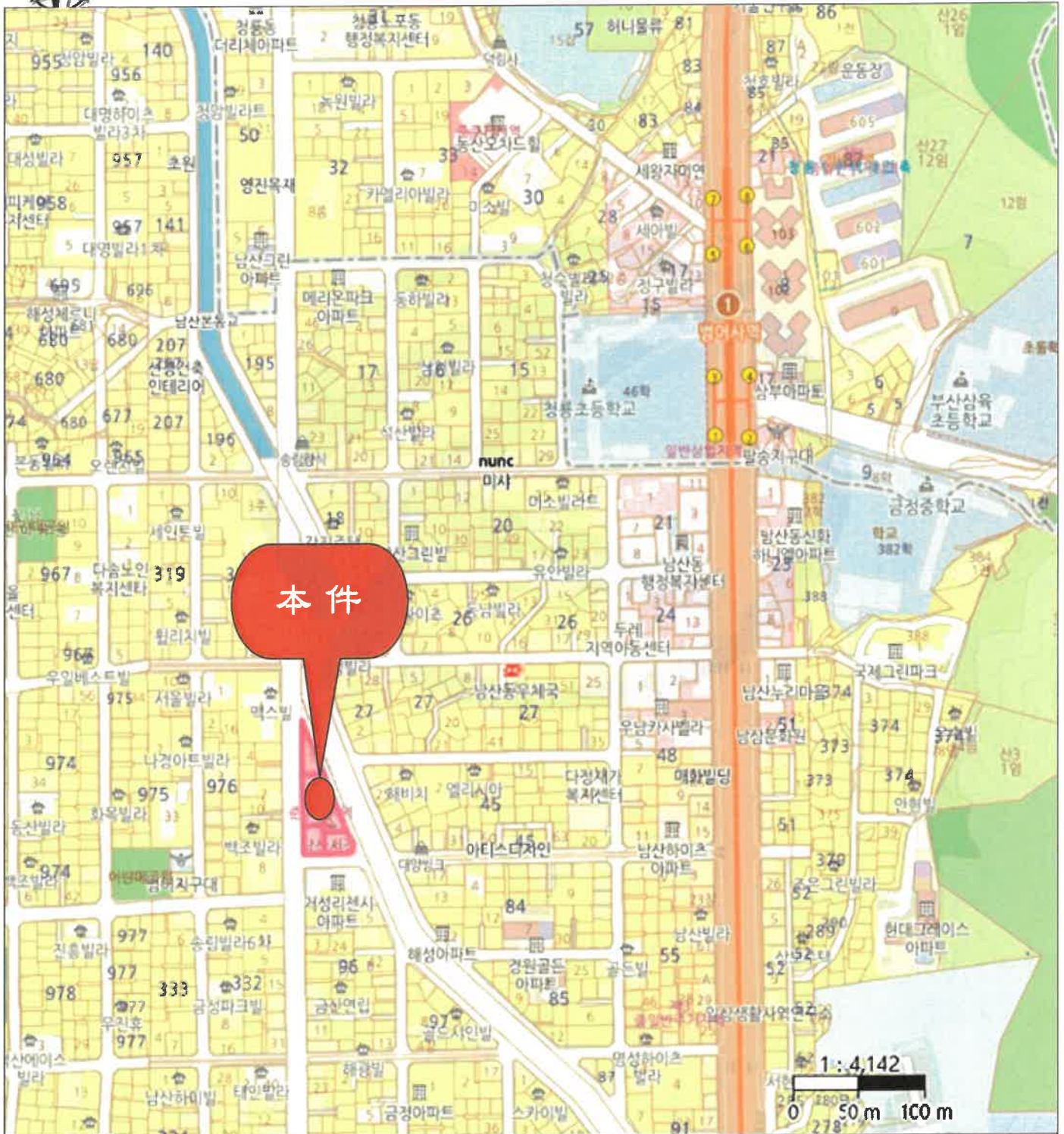
임대차관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 상 세 위 치 도



소재지 지번

[본건] 부산광역시 금정구 남산동 93-1 외 5필지  
현칭 남산시장 105호 외 29개호



각종사례 표시도	<span style="color: red;">■</span> 본 건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: green;">■</span> 평가사례	<span style="color: orange;">■</span> 거래사례
----------	--	--	---	--



# 호별 배치도 및 임대상황

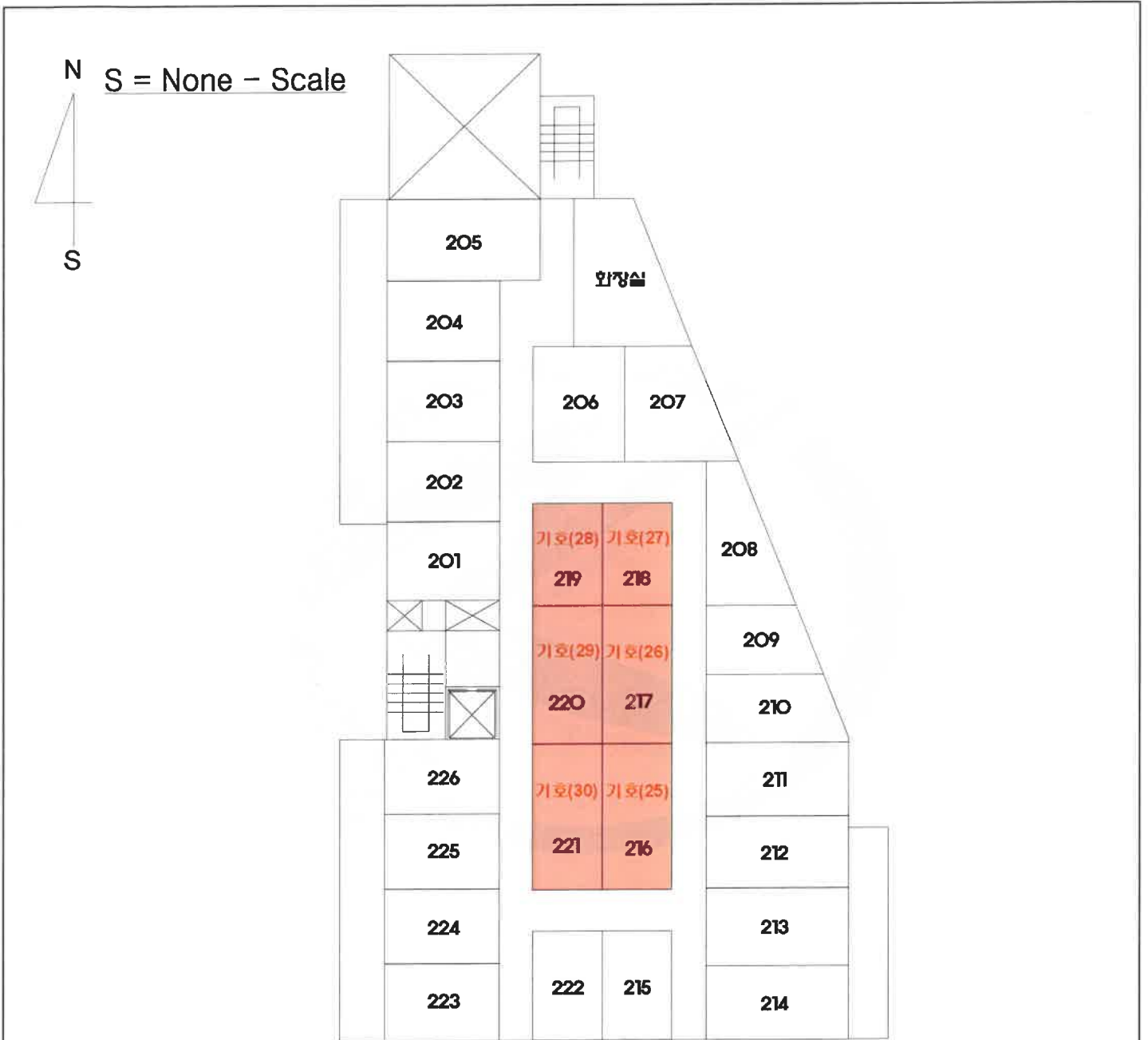


현청 '남산시장' 빌딩 1층 호별배치도(기호1~24)

## 임대내역

구분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-

# 호별 배치도 및 임대상황



현청 '남산시장' 빌딩 2층 호별배치도(기호25~30)

## 임대내역

구분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-

# 사 진 용 지



남동측에서 촬영



남서측에서 촬영

# 사 진 용 지



1층 내부전경



2층 내부전경

# 사 진 용 지



기호(1) 105호



기호(2) 117호

# 사 진 용 지



기호(3) 118호



기호(4) 119호

# 사 진 용 지



기호(5) 120호



기호(6) 121호

# 사 진 용 지



기호(7) 133호



기호(8) 134호

# 사 진 용 지



기호(9) 135호



기호(10) 138호

# 사진용지

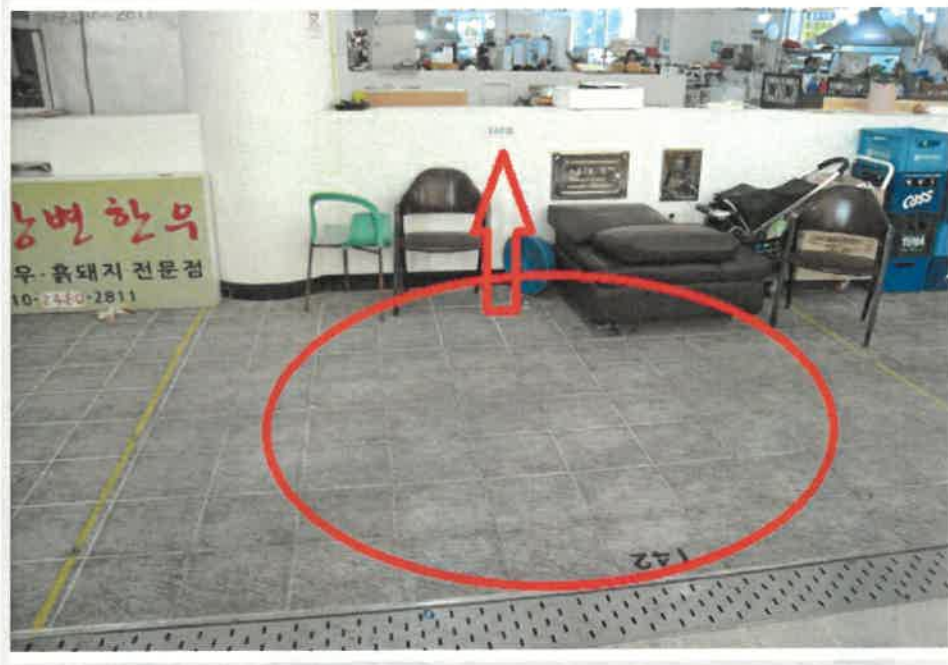


기호(11) 140호



기호(12) 141호

# 사진용지



기호(13) 142호



기호(14) 143호

# 사 진 용 지



기호(15) 144호



기호(16) 145호

# 사진용지



기호(17,18) 146호, 147호



기호(19) 148호

# 사진용지



기호(20) 148호



기호(21) 150호

# 사 진 용 지



기호(22) 151호



기호(23) 152호

# 사 진 용 지

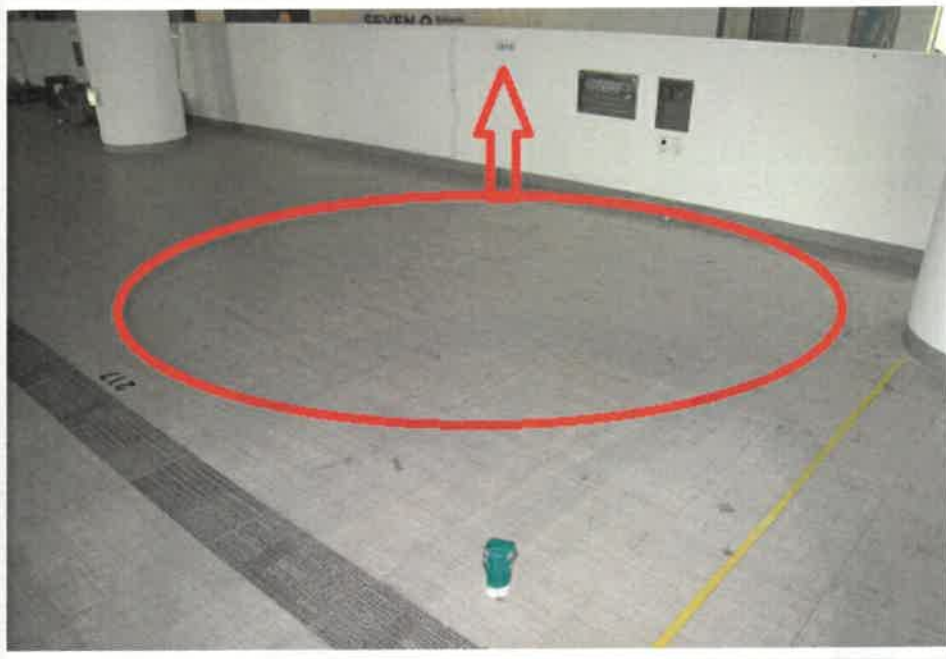


기호(24) 157호



기호(25) 216호

# 사 진 용 지



기호(26) 217호

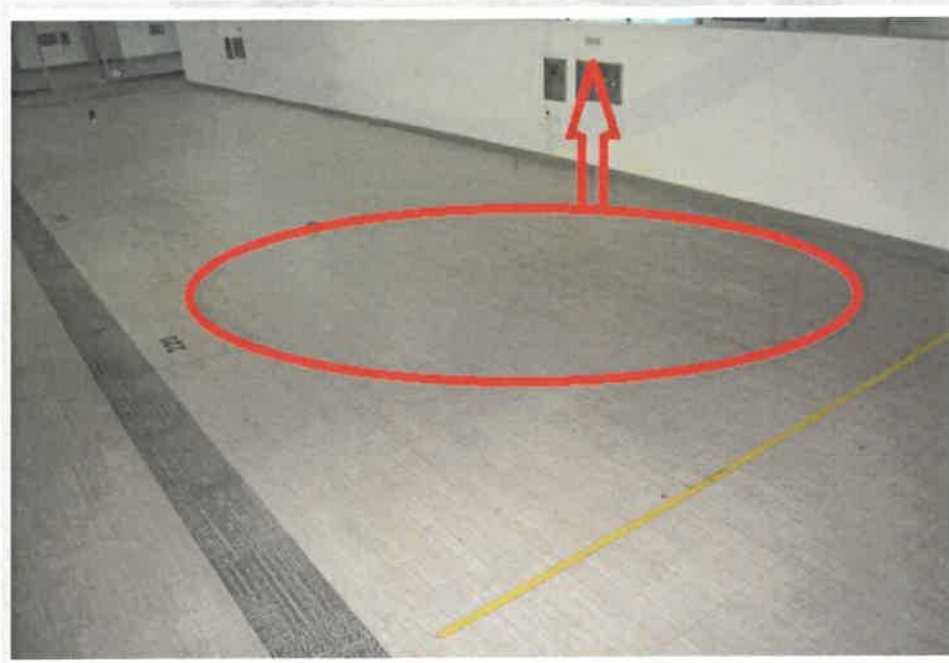


기호(27) 218호

# 사진용지



기호(28) 219호



기호(29) 220호

# 사 진 용 지



기호(30) 221호

# 회 보 서

우)47522 부산광역시 연제구 거제동 1496-2번지 일화오피스텔 201호  
E-Mail : jhs6384@kapaland.co.kr

TEL. 051-505-1501  
FAX. 051-506-1501

문서번호 : 광원23-10-01-03

시행일자 : 2023-10-30

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 김완기

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			자		
접수	일자		시		
	시간		결		
처리과	번호		재		
			·		
담당자			공		
			판		

1. 저희 광원감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.10.19자 귀 제 『2023타경60232』호로 의뢰하신 『주식회사 성진컴퍼니 소유물건(2023타경60232)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



광원감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화: 051-505-1501, FAX: 051-506-1501 )

문서번호 : 광원23-10-01-03

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 김완기 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.10.19 자 귀 제 『 2023타경60232 』 호로  
의뢰하신 『 주식회사 성진컴퍼니 소유물건(2023타경60232) 』 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,726,880	
실 비	여 비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	50,000
	공부발급비	15,500
	기타 실비	34,000
소 계	313,900	(1,145,000+1,267,000,000 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 1,726,880
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	2,040,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	204,000	
합 계	2,244,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	2,244,000	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

부산은행 법조타운 : 101-2072-2264-01(예금주:광원감정평가사사무소 정희성)

광원감정평가사사무소

대표 정희성

