감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 조광구 소유물건(2025타경21733)

의 뢰 인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: 광원25-04-01-06

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.

감 정 평 가 사 정 희 성 (인)

감정평가액	일십사억육천만원정(₩1,460,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조광구 (2025타경21733)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.18 ~ 2025.04.18	2025.04.22

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	1 이	구분건물	1 하	- 여	1,460,000,000 백
	합 계					₩1,460,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

光苑 광원감정평가사사무소 KWANG-WON Appraisal Co.

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 금정구 구서동 소재 '두실초등학교' 남측 인근(구서롯데캐슬골드아파트 단지내)에 위치하고 있는 구서골드3상가 제지하1,지하2층 제비101호로서, 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 2025년 04월 18일을 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 감정평가가액은 사우나 전용기계설비를 포함한 가액이며, 당해 기계설비는 지하 3층에 소재하니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 상당기간 폐업 내지 휴업상태로서, 사우나시설 및 부대 기계설비 등은 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였으니, 경매 진행시 내부구조 및 기계설비, 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바람.

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

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 251-24 [도로명주소] 부산광역시 금정구 금강로 494			
건물명	구서골드3상가 제지하1,지하2층 제비101호			
용 도	제1종근린생활시설 (일반목욕장)	사용승인일	2004.09.24	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (지하주차장면적: 69.96㎡제외)	계약면적(㎡) (전유+공용)	대지권면적(㎡)
1	611.63	192.82	804.45	164.674

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액 / 전유단가 (㎡/원)	거래시점	사용승인일
#1	구서동 718-9	구서골드 2상가	-/*/*01	162.87	410,000,000 / 2,517,345	2024.07.20	2004.06.11
#2 (선정)	구서동 1049	구서롯데 캐슬골드 근린생활시설	1/지하/ B10*-*	305.76	600,000,000 / 1,962,323	2022.07.13	2006.02.10
#3	구서동 718-9	구서골드 2상가	-/*/*03	84	300,000,000 / 3,571,428	2022.03.18	2004.06.11

나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 가치형성요인의 비교 가능성이 높은 것으로 판단되는 거래사례 **(#2)** 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 자료 중 집합매장용(집합상가) 자본수익률을 이용하여 산정하였음.

나. 시점수정치의 산정

【지역별 자본수익률 - 집합상가, 부산광역시 】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	-	0.81	-0.32
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0	0.1	0.13	-0.16
2025년	-0.16 (2024년 04분기 자료)			

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

기 호	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치
1	부산광역시 (2022.07.13 ~ 2025.04.18.)	집합상가	(1+0.0081*80/92)*(1-0.0032)*(1-0.002)*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016*108/92) ≒ 1.00203

감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

6. 가치 형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #2

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 비교사례는 동일단지내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭,구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.35	본건은 비교사례 대비 건물의 구조,시공상태 및 각종 부대설비 등 단지내부요인에서 우세함.
	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	0.90	본건은 비교사례 대비 전유면적의 크기 등 개별요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이트와의 거리			
	전용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.215	-

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	600,000,000	1.00	1.00203	1.215	611.63 / 305.76	1,461,222,536 / 1,460,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비 고
본건 인근	-	근린생활시설	2,500,000원 ~ 3,500,000원/㎡ 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유단가(㎡/원)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일
a	구서동 203-3	구서다음파크	-/지하1/ 비0*호	66.67	405,000,000 / 6,074,696	담보	2022.08.22 / 2022.07.06
b	구서동 1049	구서롯데 캐슬골드 근린생활시설	1/지하/ B10*-*	305.76	553,000,000 / 1,808,608	담보	2022.07.26 / 2006.02.10
c	반여동 1632	아시아선수촌 프레스센트 상가	-/지하1/ 비10*호 (목욕장)	908.4324	2,030,000,000 / 2,234,618	법원 경매	2023.11.16 / 2003.07.16
d	구서동 251-24	구서골드 3상가	-/지하1,지하2 /비10*호 (본건)	611.63	1,850,000,000 / 3,024,704	법원 경매	2022.11.02 / 2004.09.24

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	구서동 251-24	구서골드 3상가	지하1,지하2/ 비101호	611.63	164.674	1,460,000,000

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 금정구 구서동	251-24 구서골드 3상가	제1종근린 생활시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 7층				
	[도로명주소] 부산광역시 금정구 금강로 494			지하1층	375.1			
				지하2층	374.17			
				지하3층	331.14			
				1층	277.69			
				2층	286.21			
				3층	260.59			
				4층	231.31			
				5층	202.03			
				6층	172.75			
				7층	133.55			
(1)	동소	251-24	대	3종주거	483			
1				(내) 철근콘크리트구조 지하,지하2층 비101	611.63	611.63	1,460,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 804.45㎡)
				(1). 소유권	164,674	164.674		
				대지권	483,000			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	511,000,000	
						건 물 :	949,000,000	
	합 계						₩1,460,000,000.-	
			이 하		여	백		

光苑 광원감정평가사사무소 KWANG-WON Appraisal Co.

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 구서동 소재 '두실초등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 대단위 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 아파트단지 내 상가지대로서, 상업적환경 보통임.

(2) 교통상황

차량통행 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도1호선 구서역이 위치하여 제반교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하3층건 내 지하1,지하2층 비101호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 목재 등 마감.
내 벽 : 인테리어(목욕장) 마감 등.
바닥 : 타일 및 비닐시트 마감 등.

(4) 이용상태

근린생활시설(사우나시설<금생사우나>)이나, 폐업 내지 휴업상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 스프링쿨러설비 및 사우나 운영에 필요한 여과기설비, 입형식 온수가스보일러설비, 연수기, 폐수여과탱크, 폐수열히트펌프, 물탱크 설비, 배전반설비, 각종펌프설비, 배관설비 등이 되어 있는 것으로 보여짐.

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 등고,평탄한 세장형의 토지로서, 아파트 내 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 약 20미터 폭의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

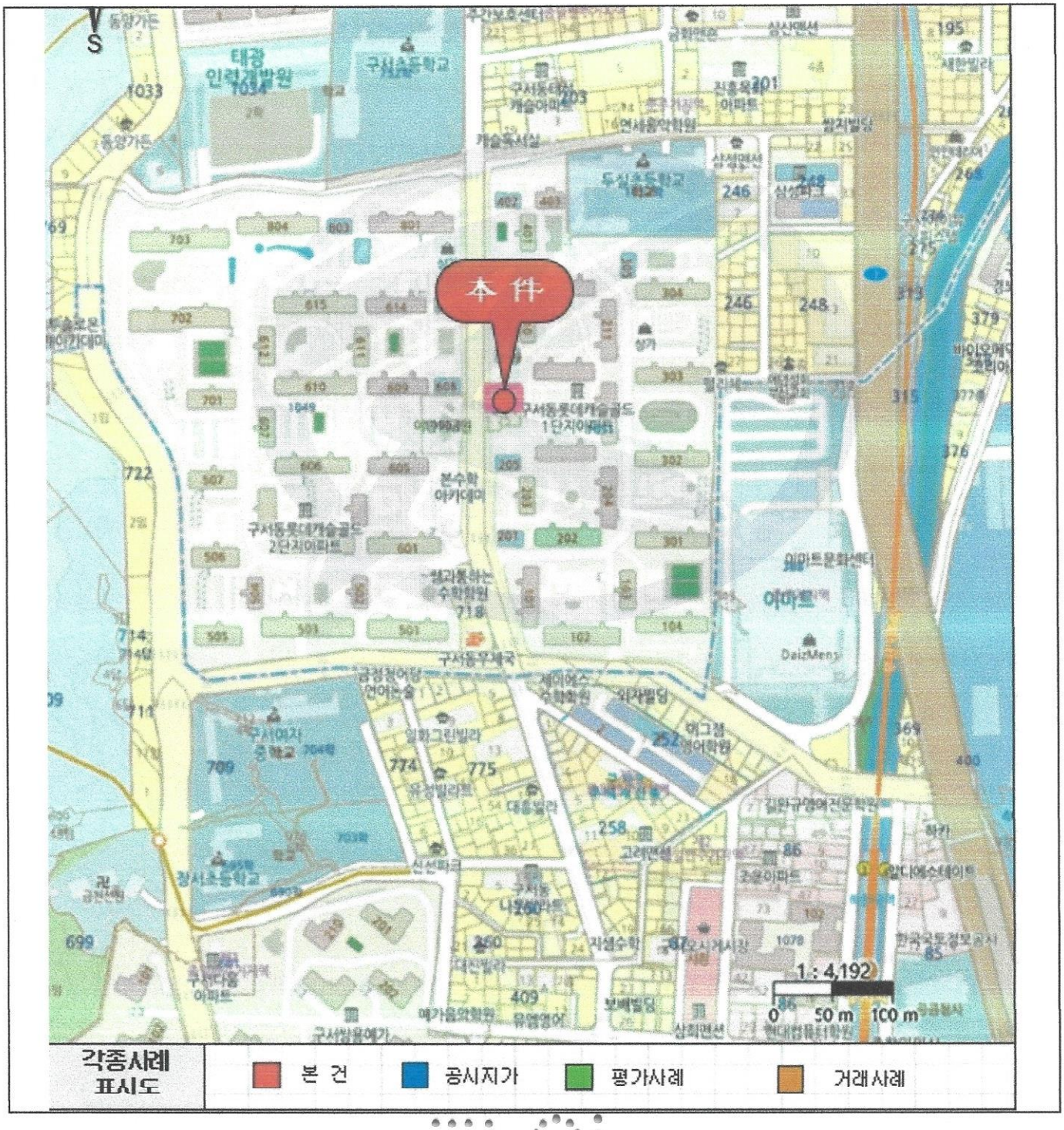
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

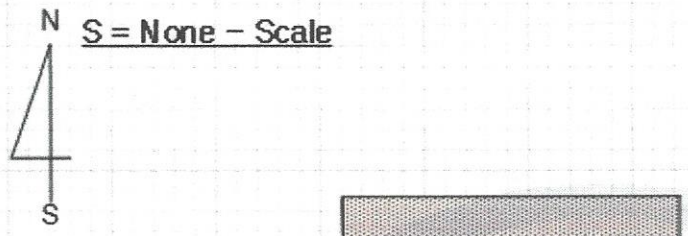
임대관계 : 미 상.
기 타 : 없 음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 금정구 구서동 251-24 구서골드3상가 지하1,지하2층 비101호



호별배치도

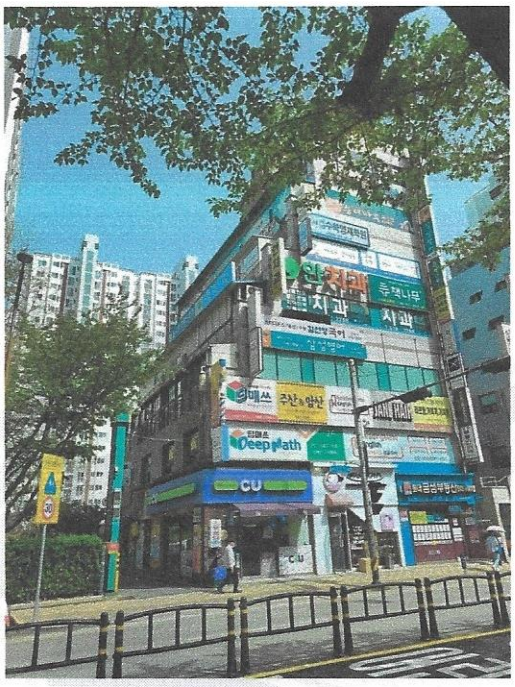


[구서골드3상가 지하층 호별배치도]

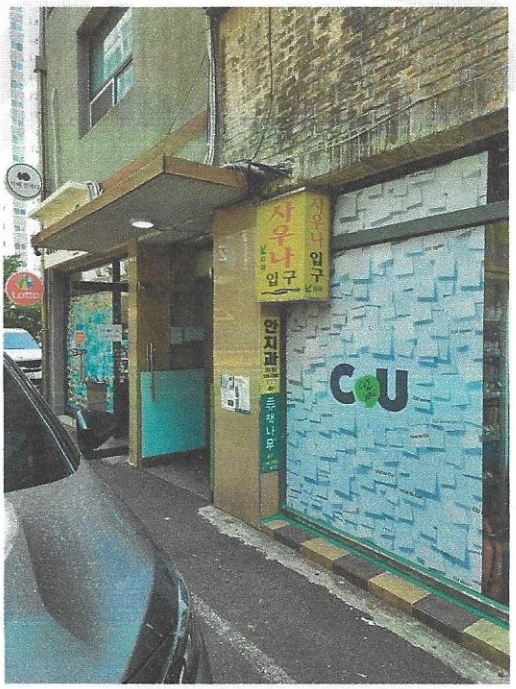
임 대 내 역

구 분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-

사 진 용 지

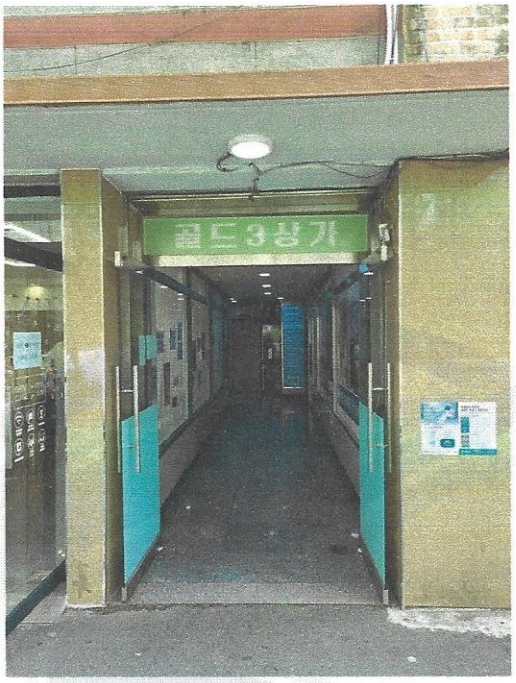


건물 전경(동에서 서로)



본건 진입로

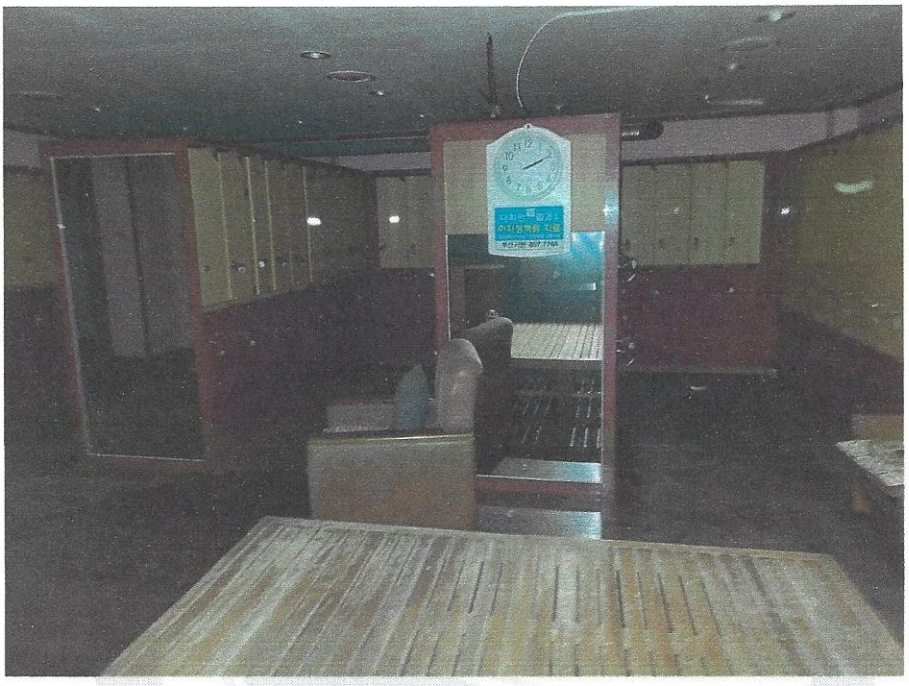
사 진 용 지



1층 진입문

본건 1층 출입문

사 진 용 지



내부 탈의실

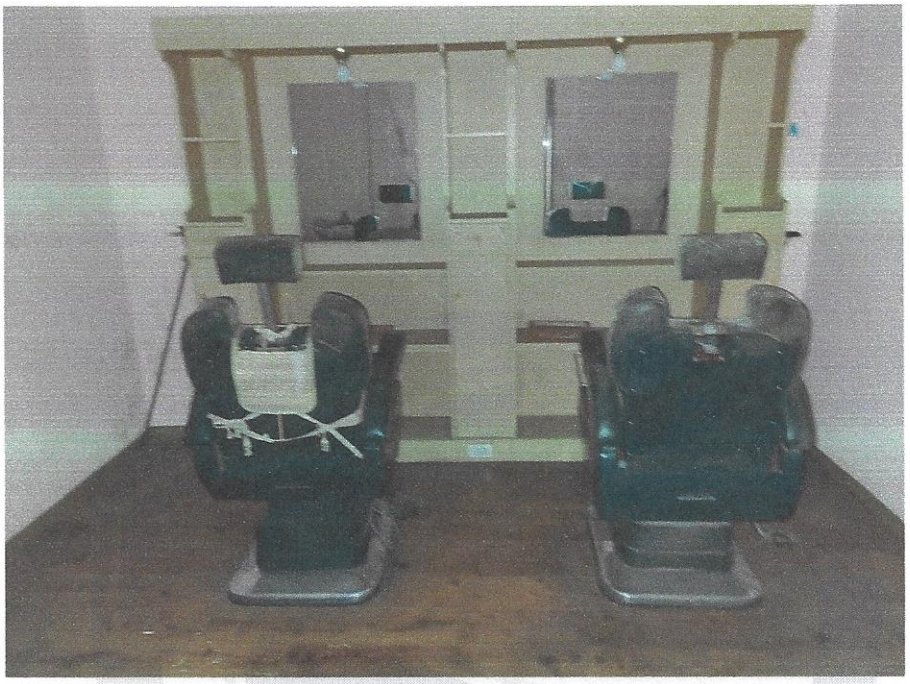
내부 사우나 욕탕

사 진 용 지

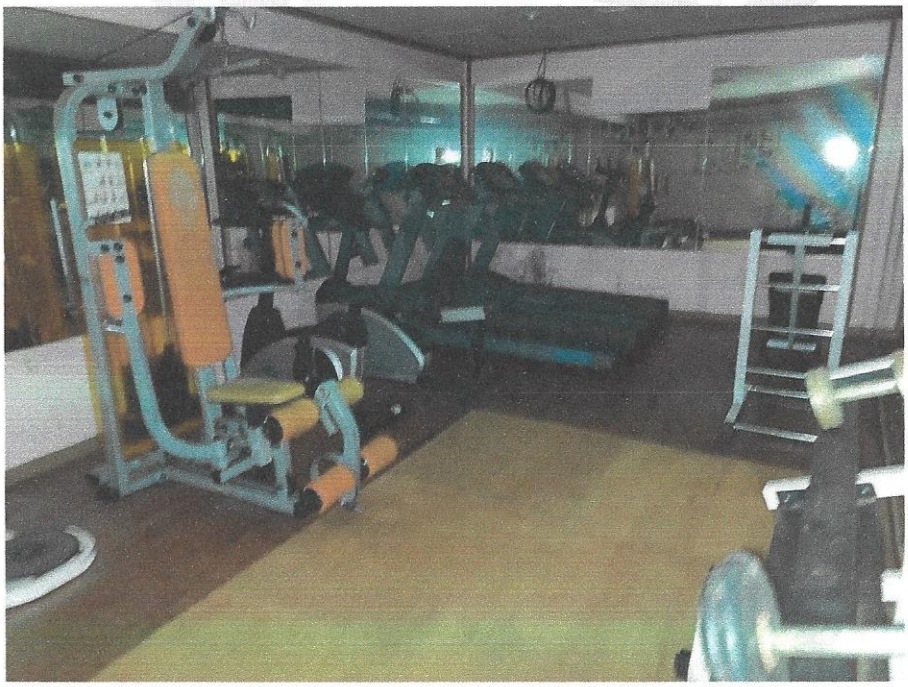
내부 샤워실

찜질방

사 진 용 지

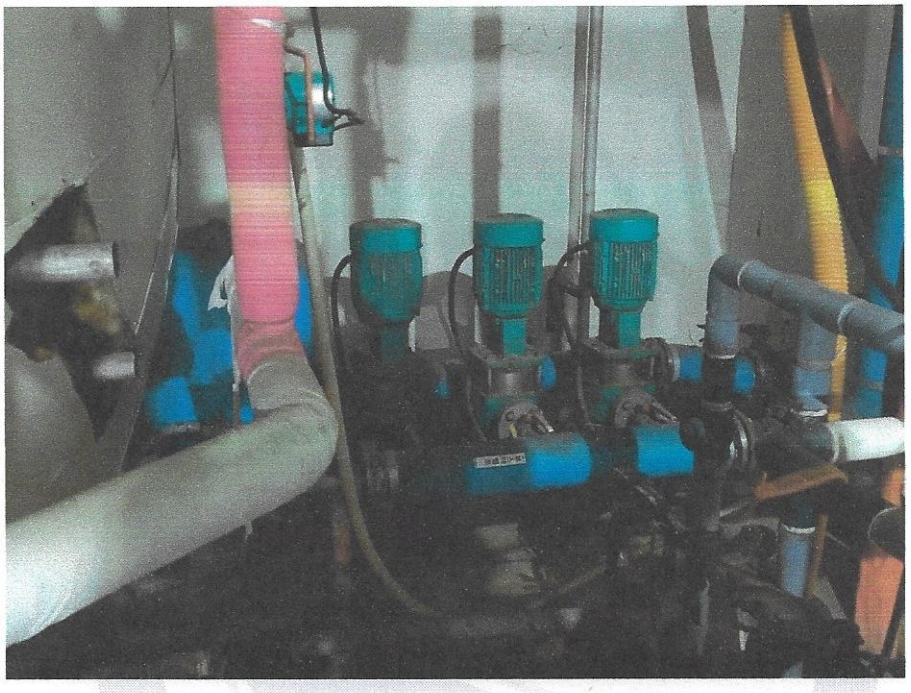


남탕 이발소

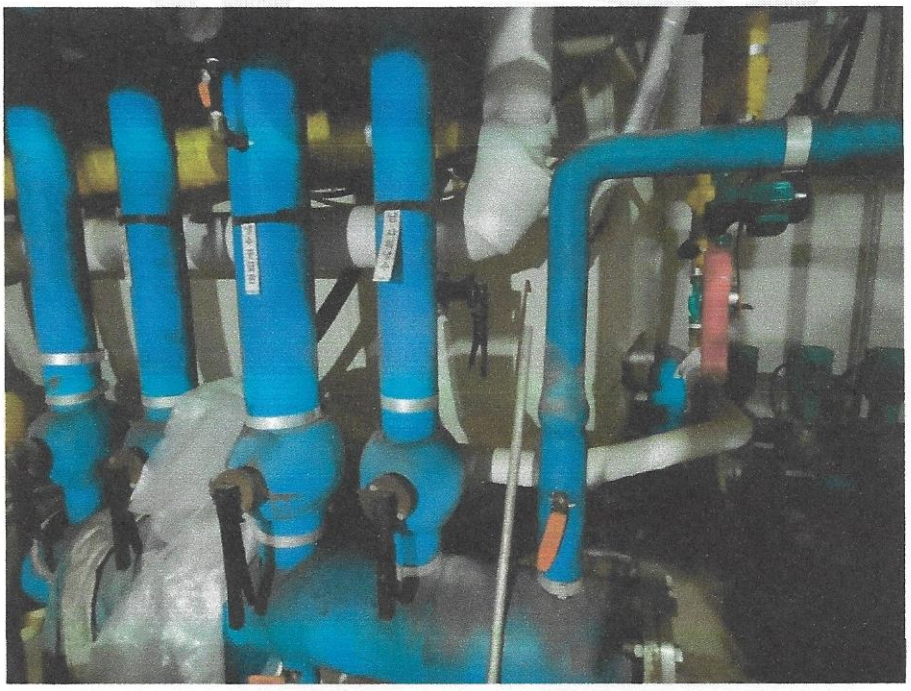


남탕 헬스장

사 진 용 지



내부 기계설비



내부 기계설비

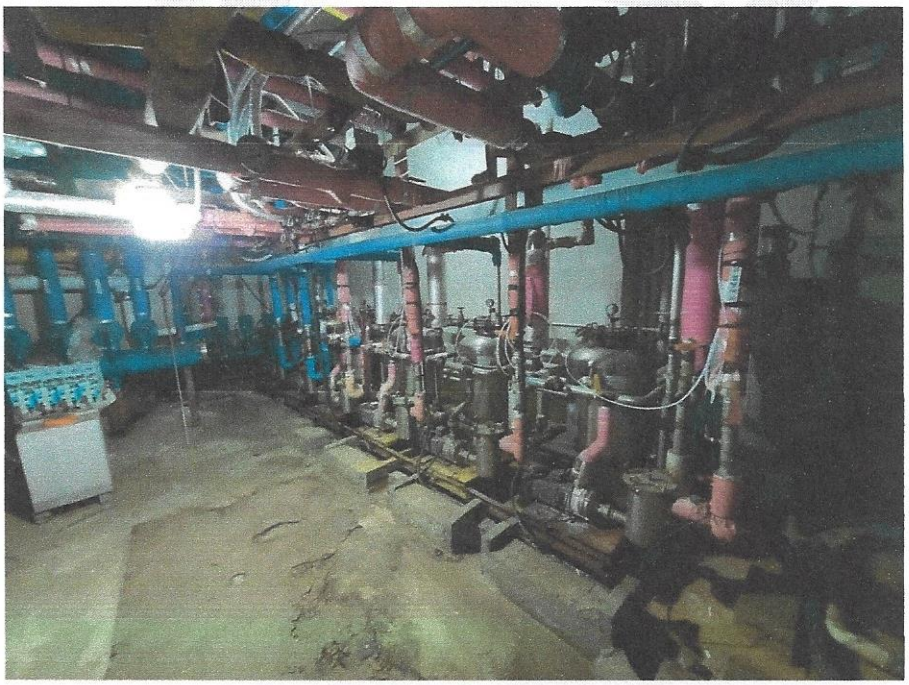
사 진 용 지

내부 기계설비

내부 기계설비

사 진 용 지

내부 기계설비



내부 기계설비

사 진 용 지

내부 기계설비

내부 기계설비