

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임지영 소유물건(2025타경1657)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 임성환

감정평가서번호: 광원25-05-01-03

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	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 임성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임지영 (2025타경1657)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.09	2025.05.09 ~ 2025.05.09	2025.05.14	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	152,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩152,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 중구 남포동6가 소재 도시철도1호선 '자갈치역' 북측 인근에 위치하고 있는 더베이먼트-비프애비뉴99 12층 1205호로서, 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 05월 09일을 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. 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리상태 등에 대해 재확인하시기 바람.

다. 본건의 임대관계는 미상임.

# 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 중구 남포동6가 99 [도로명주소] 부산광역시 중구 중구로5번길 14			
건물명	더베이먼트-비프애비뉴99 12층 1205호			
용도	숙박시설 (생활숙박시설)	사용승인일	2023.05.26	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡) (전유+공용)	대지권면적(㎡)
1	16.49	9.22	25.71	2.35

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 )

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래가액		거래시점	사용승인일
					전유단가 (㎡/원)			
#1	남포동6가 85	더베이먼트 트라스스위트	*/*19	25.2675	229,572,300	9,085,675	2024.03.04	2024.09.25
#2	남포동6가 99	더베이먼트- 비프애비뉴99	**/**02	16.49	170,526,370	10,341,198	2023.12.19	2023.05.26
#3 (선정)	남포동6가 99	더베이먼트- 비프애비뉴99	*/*10	18.8	169,995,180	9,042,296	2023.07.03	2023.05.26

### 나. 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 비교적 물적 유사성이 높고 가치형성요인의 비교 가능성이 높은 것으로 판단되는 거래사례 (#3) 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
2023년	-	-	0.1	0.11
2024년	0	0.1	0.13	-0.16
2025년	-0.16	-0.16(2025년 01분기자료)		

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

기 호	지 역 (산정기간)	유형	시점수정치
1	부산광역시 (2023.07.03 ~ 2025.05.09.)	집합상가	$(1+0.001*90/92)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016)*(1-0.0016*39/90) \approx 1.00048$

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 6. 가치 형성요인 비교

- 기호1 : 비교사례 #3

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 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일건물내에 소재하여 단지내부요인 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	1.02	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등 개별요인 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	1.020	-

# 감정평가액 산출근거 및 그결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)
						적용가격(원)
1	169,995,180	1.00	1.00048	1.02	16.49 / 18.8	152,162,626
						152,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	전유면적당 가격수준	비고
본건 인근	-	숙박시설 (생활숙박시설)	9,000,000원 ~ 9,500,000원/㎡ 수준	-

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점
					전유단가(㎡/원)		사용승인일
a	남포동6가 99	더베이먼트-비프애비뉴99	**/**08	16.49	155,000,000	담보	2024.11.19
					9,399,636		2023.05.26
b	남포동6가 99	더베이먼트-비프애비뉴99	**/**16	18.80	187,000,000	법원경매	2024.05.19
					9,946,809		2023.05.26
c	남포동6가 99	더베이먼트-비프애비뉴99	**/**09	16.49	152,000,000	담보	2024.03.29
					9,217,708		2023.05.26

# 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	남포동6가 99	더베이먼트- 비프애비뉴99	12/1205	16.49	2.35	152,000,000

# 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 중구 남포동6가  [도로명주소] 부산광역시 중구 중구로5번길 14	99 더베이먼 트-비프 애비뉴 99	숙박시설 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평지붕 20층							
							지하2층	247.5			
							지하1층	903.57			
							1층	725.27			
							2층	858.33			
							3층	682.04			
							4~20층	각층 570.27			
							옥탑1층	52.51			
									1,197		
								(내)			
			철근콘크리트구조								
			12층 1205호	16.49	16.49	152,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 25.71㎡)				
			(1). 소유권	2.23							
			대지권	1,197	2.23						
						토지·건물 토 지 : 76,000,000 건 물 : 76,000,000	배분내역				
	합 계						₩152,000,000.-				
			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 중구 남포동6가 소재 도시철도1호선 자갈치역 북측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 각종 근린생활시설 및 업무시설 등으로 형성된 변화한 상가지대로서, 상업적 환경 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 도시철도1호선 자갈치역이 소재하는 등 대중교통사정은 편리함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 20층건 건물내 12층 1205호로서,  
외벽 : 화강석 및 복합판넬 붙임 및 강화유리 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등  
창호 : 강화유리창 등의 구조임.

## (4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 화재경보기 및 소화전설비, 엘리베이터시설, 주차설비 및 난방시설이 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 등고, 평탄한 세장형의 토지로서, 숙박시설 등 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북서측 및 남서측으로 종로와, 남측으로 약 5미터 폭의 도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

-

### (9) 공부와의 차이

없음.

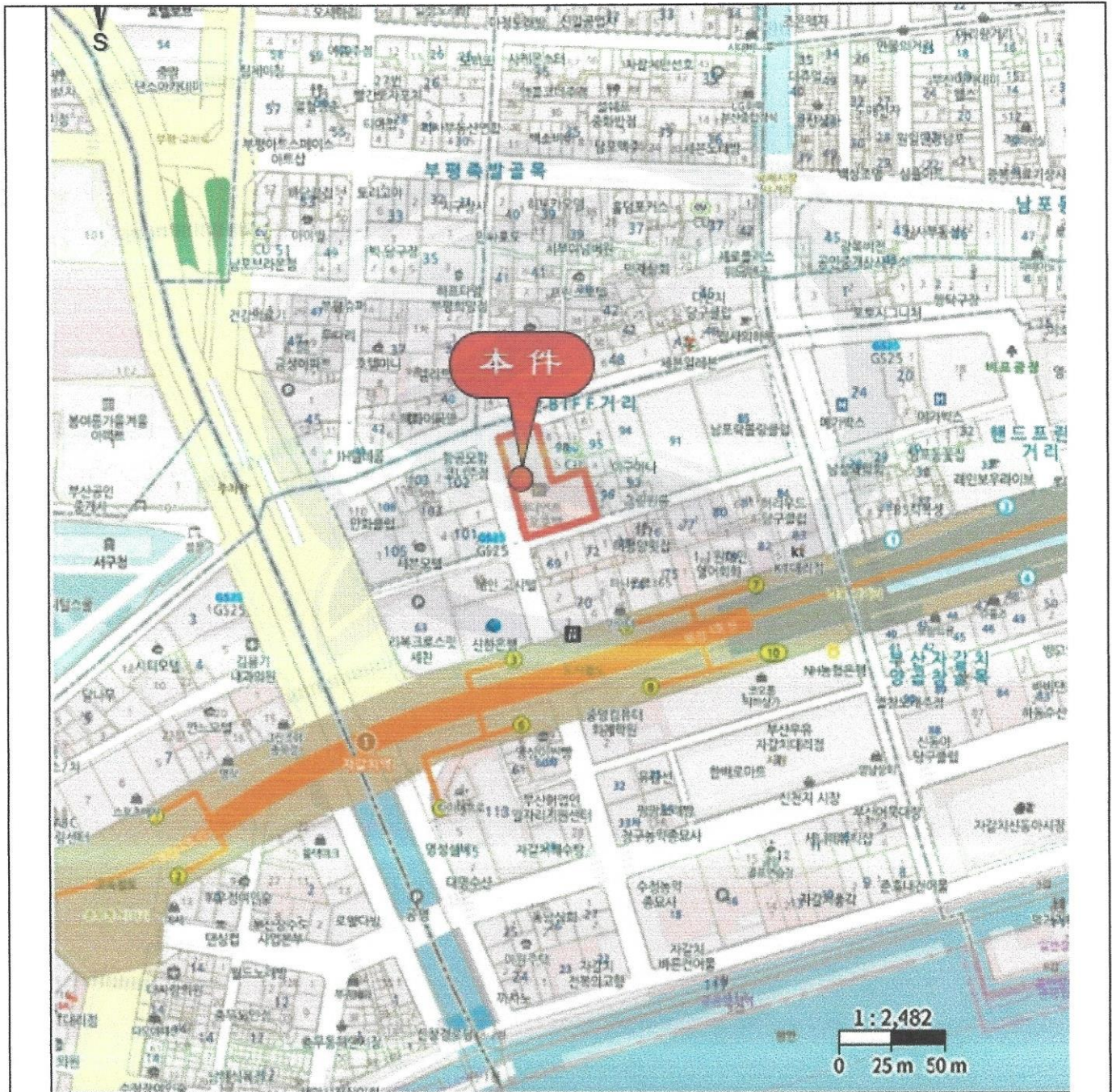
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 위치도

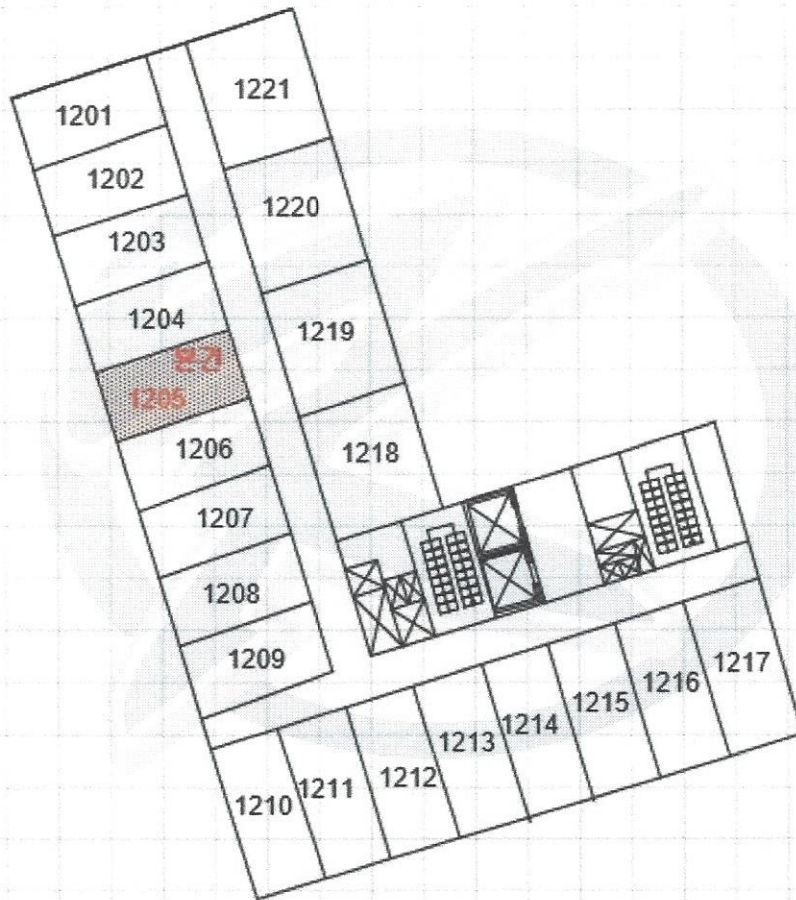
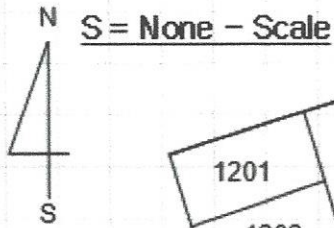


**소재지** 부산광역시 중구 남포동6가 99 더베이먼트-비프애비뉴99 12층 1205호



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

# 호별배치도

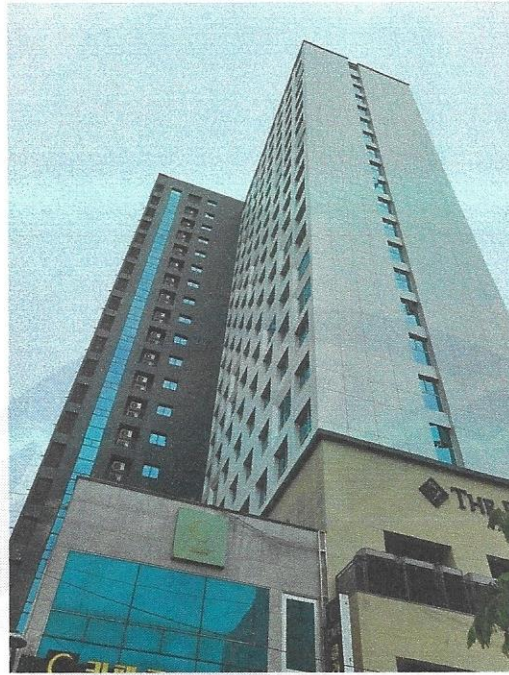


더베이먼트-비프애비뉴99 12층 호별배치도

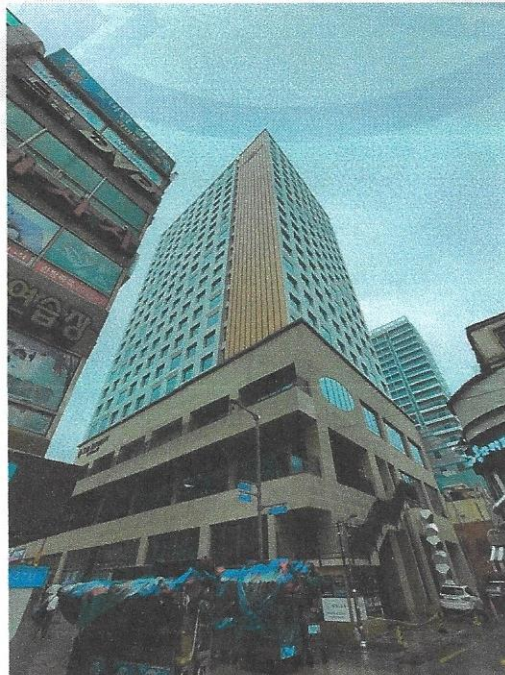
## 임대내역

구분	임차인	보증금	월세	비고
		미상	미상	-

# 사 진 용 지

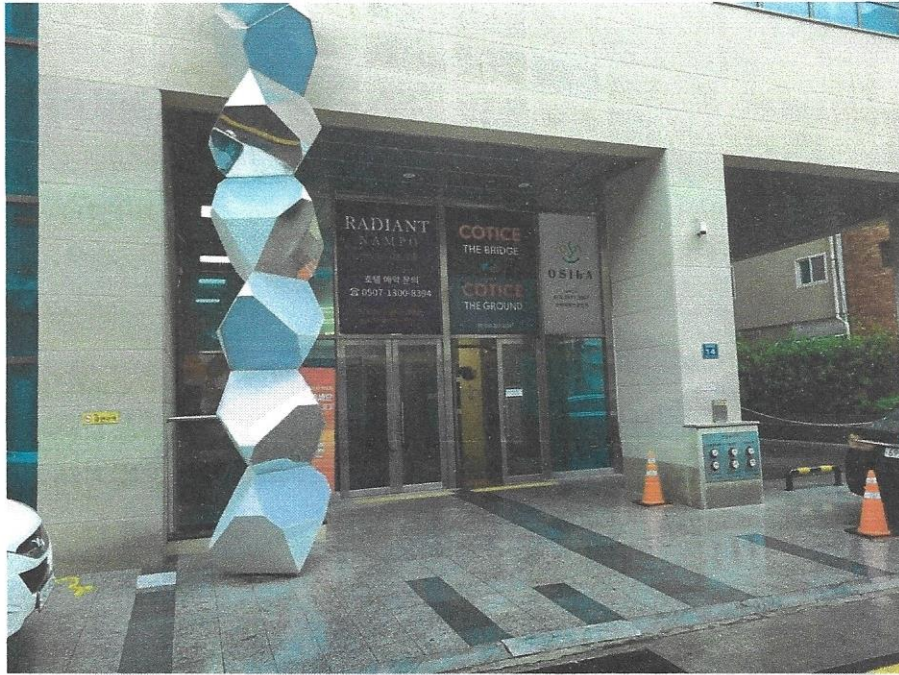


본건 전경(북측에서 남으로)

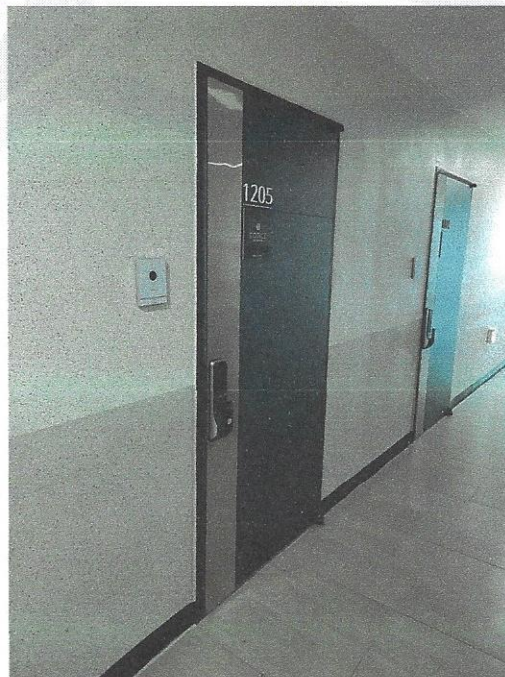


본건 전경(남서에서 북동으로)

# 사진용지



1층 공동 출입문



본건 출입문