

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김남주 소유물건(2025타경21163)

의뢰인: 부산지법 임성환

감정평가서번호: 한신(사)25-0205-11

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한신감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 정 강 (인)

감정평가액	칠천육백만원정 (₩76,000,000.-)					
의뢰인	부산지법 임성환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지법 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김 남 주 (2025타경21163)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.11	2025.02.10 ~ 2025.02.11	2025.02.12		
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  이	구분건물	1개호  하  여	-	76,000,000  백
	합 계					₩76,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

- 본건은 부산광역시 부산진구 개금동 소재 개금고등학교 남동측 인근, 개금주공2단지아파트 북서측 인근에 위치하는 신개금우성아파트 상가동 지하층 1호로서 감정평가의 목적은 경매임.
- 본건은 구분소유 상가로서 위치 확인 관계 공부 및 개황도 등은 수집할 수 없는 상황으로서 상가 내 점유자 및 주변 주민(중개업소) 등의 탐문에 의거 위치 추정하고 평가에 임하였음.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호와 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지지분은 불가분의 관계이고 일반적인 거래관행도 건물의 전유부분과 토지지분이 일체로 거래되는 부동산이나 귀법원의 요청에 의거 건물가격과 토지지분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본건의 조사기간은 2025. 2. 10.~2025. 2. 11.로서 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 2. 11.을 기준시점으로 하였음.

## 6. 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2025년 2월 10, 11일에 실지조사를 실시하였음.

## 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 개금동 57 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 백양대로208번길 38-9		
건물명, 층, 호수	신개금우성아파트 상가동 지하층 1호		
용도	근린생활시설	사용승인일	1989. 9. 1.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	38.4	14.47	44.0583

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례의 선정

같은 □□상가동 내 및 인근의 최근에 거래된 사례 중 비교적 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례로 주위 가격동향 등을 참고하여 <사례 #1>을 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
#1	개금동 ○○○	신개금우성아파트 상가동	1/3	25.2	29.725	100,000	KAIS	'24.02.05.
#2	개금동 ○○○	개금복합상가	지하/10	27.6	26.1	220,000	KAIS	'23.01.09.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 5. 시점수정

1) 한국감정원에서 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '상업용부동산 부산광역시 자본수익률표'를 활용하여 시점추정치를 산정함.

-부산광역시 집합상가용 자본수익률(분기)

지역	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q
부산	0.00	0.10	0.13	-0.16

2) 시점 수정치 산정

▷부산지역 집합상가

▷변동률:  $(1+0.0000 \times 56/91) \times (1+0.0010) \times (1+0.0013) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016 \times 42/92)$

≈1.0000

## 6. 가치형성요인비교

(1)개별요인 비교항목

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 개별요인 비교치 산정

사례 대비 대상부동산은 단지외부요인에서 대등하고 단지내부요인에서 대등하며, 호별요인 중 층별효용은 열세, 위치별 효용에서 대등하여 개별요인은 열세함.

( 비교치 0.50)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
단지의부 요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성	1.00	1.00	같은 건물 내에 소재하는 바 제반 단지의부요인은 대등함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등) 등			
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	같은 건물 내에 소재하는 바 제반 단지내부요인은 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임 대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.50	거래사례와 층별효용 에서 본건이 사례로 1층 중 1층, 대상은 지하층으로 층별효용은 열세하여 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터 와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치계	누계	0.50		1.00× 1.00× 0.50× 1.00

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액	결정가액
1	100,000,000	1.00	1.0000	0.50	38.4/25.2	76,190,000	76,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	호가수준은 거래가 없어 확인되지 않는 것으로 탐문조사됨.
------	---------------------------------

### 2. 인근 평가전례(인근 및 본건)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
개금동 ○○○	신개금우성아 파트 상가동	1/1	31.2	36.8	담보	160,000	'19.12.27.
							'89.09.01.

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

최근 본건 집합상가 가격동향은 보합세로 탐문조사되며, 상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 임대 방매사례, 평가전례 등)과 비교하면 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)이 적정한 것으로 판단되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액 :                   합 계 ₩76,000,000원

기호	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	부산진구 개금동 57	신개금우성아 파트 상가동	지하층 1호	38.4	44.0583	76,000,000



# 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 부산진구 개금동 소재 개금고등학교 남동측 인근, 개금주공2단지아파트 북서측 인근에 위치한 신개금우성아파트 상가동 지하층 1호이며, 주위는 도로변으로 우성아파트, 개금주공아파트가 인근에 있어 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

소형차량 출입 가능하며, 마을버스정류소가 가까이 있고 시내버스정류소가 인근에 있어 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 위 기와치장 지하실부 1층 건물 내 지하층 1호로서,  
· 외벽 : 적벽돌 쌓기,  
· 내벽 : 벽지마감, 타일 붙임,  
· 창호 : 하이샷시창임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(점포)임.

## (5) 설비내역

공동 위생설비, 급배수설비 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

자루형의 토지로 본건이 있는 상가동은 장방형의 형태이며, 남하향 완경사지에 조성되어 아파트 및 근린상가 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남서측으로 왕복 4차선 포장도로에 접하며, 남동측으로 현황 왕복 2차선 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 상대보호구역, 상대보호구역(광무여자중학교), 절대보호구역, 택지개발지구, 택지개발지구기타(공동주택및부대복리시설).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상이며, 복도식임.
- 본건 건물 북동측에 상가동 지상 주차장이 있음.

# 위치도



소재지

부산광역시 부산진구 개금동 57 신개금우성아파트 상가동 지하층 1호



# 호 별 배치도



※ 평면도상 호수(기호) 표시는 점유자 및 주변(중개업소 등)에 탐문에 의한 것임.

신개금우성아파트 상가동 지하층



