

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : PJB2025-02-2101
건 명 : 박소영 소유물건
(2025타경386)
의뢰인 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 김태균

2025. 02. 27.

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



평진감정평가사사무소

부산광역시 부산진구 중앙대로 626 (범천동 857-2)

서면 동일스위트원룸 오피스텔 1805 호

대표전화 : (051)915-0293 FAX : (051)915-0292

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
류인구






(인)

감정평가액	일십삼억이천만원정(₩1,320,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박소영 (2025타경386)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.26	2025.02.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,320,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,320,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 '일광초등학교' 동측 인근에 위치하는 삼보프라자 주건축물제1동 5층 501호 외 2개호로서, 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

--

4. 감정평가의 3방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 상업용 부동산으로서 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거하여 거래사례비교법 이외에 타방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 02월 26일 임.

7. 기타사항

- 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분 내역을 '구분건물감정평가명세표' 상에 기재하였음.
- 본건은 3개호로서 벽체없이 일단지로 이용중인 바 정확한 위치와 경계를 알수가 없어 정확한 각 호실 위치와 경계는 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임. [거래사례비교법]

2. 대상물건 개요

(기호1)

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 869-1				
건물명/동/층/호수	삼보프라자 주건축물제1동 5층 501호				
용도	제2종근린생활시설 (골프연습장)		사용승인일자(신축)		2021.11.02.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	99.225	102.7441	201.9691	38.2591	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기호2)

소 재 지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 869-1				
건물명/동/층/호수	삼보프라자 주건축물제1동 5층 502호				
용 도	제2종근린생활시설 (골프연습장)	사용승인일자(신축)		2021.11.02.	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
	99.225	91.6631	190.8881	38.5211	-

(기호3)

소 재 지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 869-1				
건물명/동/층/호수	삼보프라자 주건축물제1동 5층 503호				
용 도	제2종근린생활시설 (골프연습장)	사용승인일자(신축)		2021.11.02.	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
	98.55	91.0396	189.5896	38.2591	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
#1	일광읍 삼성리 872	씨제이원프라자	5/501	150.54	79.7921	700,000	KAIS	2023.11.30.
						약@4,650,000		2020.12.29.

나. 비교사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정하였음.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[비주거용 지역별 자본수익률 매매가격지수(집합상가) : 부산광역시]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[시점수정치 산출]

기호	지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
1	부산광역시 (2023.11.30. ~ 2025.02.26.)	집합 상가	1.00009	$(1+0.0011*32/92)*(1+0)*(1+0.001)*$ $(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.0016*5$ $7/92) \approx 1.00009$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6-1. 가치형성요인비교(기호1)

구 분		격 차 율	비 고
조건	상세항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	상호 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	0.987	위치별 효용에서 다소 우세하나 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		0.987	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6-2. 가치형성요인비교(기호2,3)

구 분		격 차 율	비 고
조건	상세항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	상호 대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	0.94	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		0.94	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가격
기호1	700,000,000	1.00	1.00009	0.987	99.225/150.54	455,431,927
기호2	700,000,000	1.00	1.00009	0.94	99.225/150.54	433,744,693
기호3	700,000,000	1.00	1.00009	0.94	98.55/150.54	430,794,048

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	430,000,000원 ~ 450,000,000원 임. (약 @4,334,000원/㎡ ~ @4,535,000원/㎡ 임.)
---------	--

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
일광읍 삼성리 872	씨제이원프라자	4/401	99.9	52.95089	경매	386,000	2024.07.30.
						약@3,864,000	2020.12.29.
일광읍 삼성리 869-1	삼보프라자 주건축물제1동	5/501	99.225	38.5211	담보	454,000	2022.05.04.
						약@4,575,000	2021.11.02.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

기호1(501호) : 455,000,000원(약 @4,586,000 원/㎡)

기호2(502호) : 434,000,000원(약 @4,374,000 원/㎡)

기호3(503호) : 431,000,000원(약 @4,373,000 원/㎡)

2. 결정의견 : 위 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사)에 의한 가격수준에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 삼보프라자 주건축물제1동	869-1	제2종 근린생활 시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층				
(1)	부산광역시 기장군 일광읍 해송1로 25	869-1	대	(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	916.9	99.225	455,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :201.9691㎡
				1. 소유권 ----- 대지권	38.2591 916.9	99.225 38.2591	배분내역 토 지 : 136,500,000 건 물 : 318,500,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호		99.225	434,000,000	비준가격 집합건축물 대장상 :190.8881㎡
				1. 소유권 ----- 대지권	38.5211 916.9	99.225 38.5211	배분내역	
						토지·건물		

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		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 5층 503호 1. 소유권 대지권		토 지 : 건 물 :	130,200,000 303,800,000	비준가격 집합건축물 대장상 : 189.5896㎡
					98.55	98.55	431,000,000	
					38.2591	38.2591		
					916.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 129,300,000 301,700,000	
합 계							₩1,320,000,000.-	
			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 일광읍 삼성리 소재 일광초등학교 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단지내 상가, 근린생활시설, 점포 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 동해선 일광역이 소재하여 제반교통사정은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건내 5층 501호, 502호, 503호로서,
 (사용승인일 : 2021.11.02.)
 외벽 : 스톤코트 및 화강석붙임 마감 등.
 내벽 : 몰탈위페인팅 및 석고보드 등 마감.
 창호 : 페어글래스창 및 이중창 등의 구조임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중으로 현황 더스윙블랙 프리미엄골프연습장 준비중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 각종위생설비, 소화전설비, 승강기 등이 되어 있음.

(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) | |

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서 상업용(근린생활시설) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 약 10미터 폭 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

--

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미 상 임.

2)기 타 : 없 음.

위치도



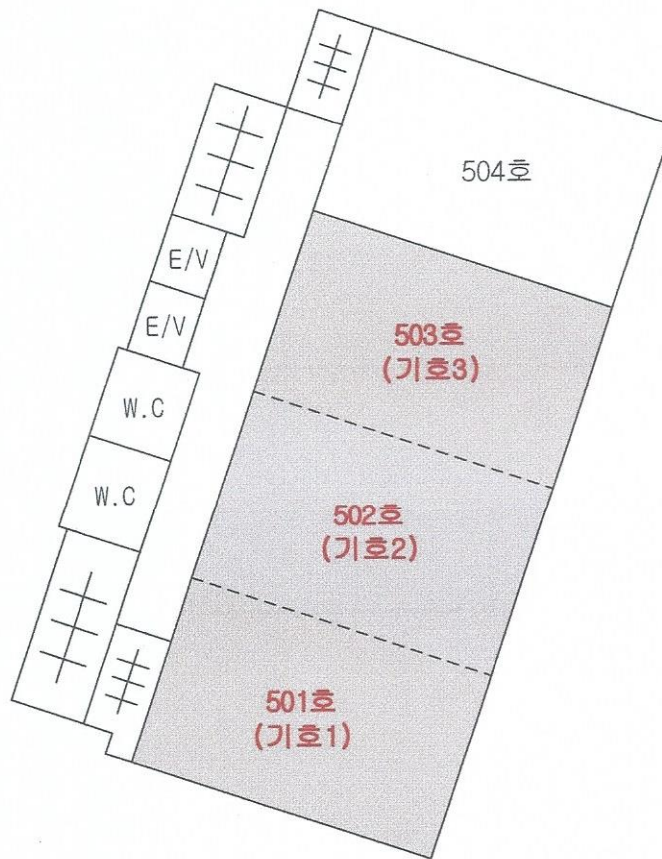
소재지 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 869-1번지 삼보프라자 주건축물제1동 5층 501호 외 2개호



건물개황도

(None Scale)

< 삼보프라자 주거건축물제1동 5층 호별배치도 >



※501호~503호는 벽체없이 일단지로 이용중임.

사진용지



[본건 전경]

사 진 용 지

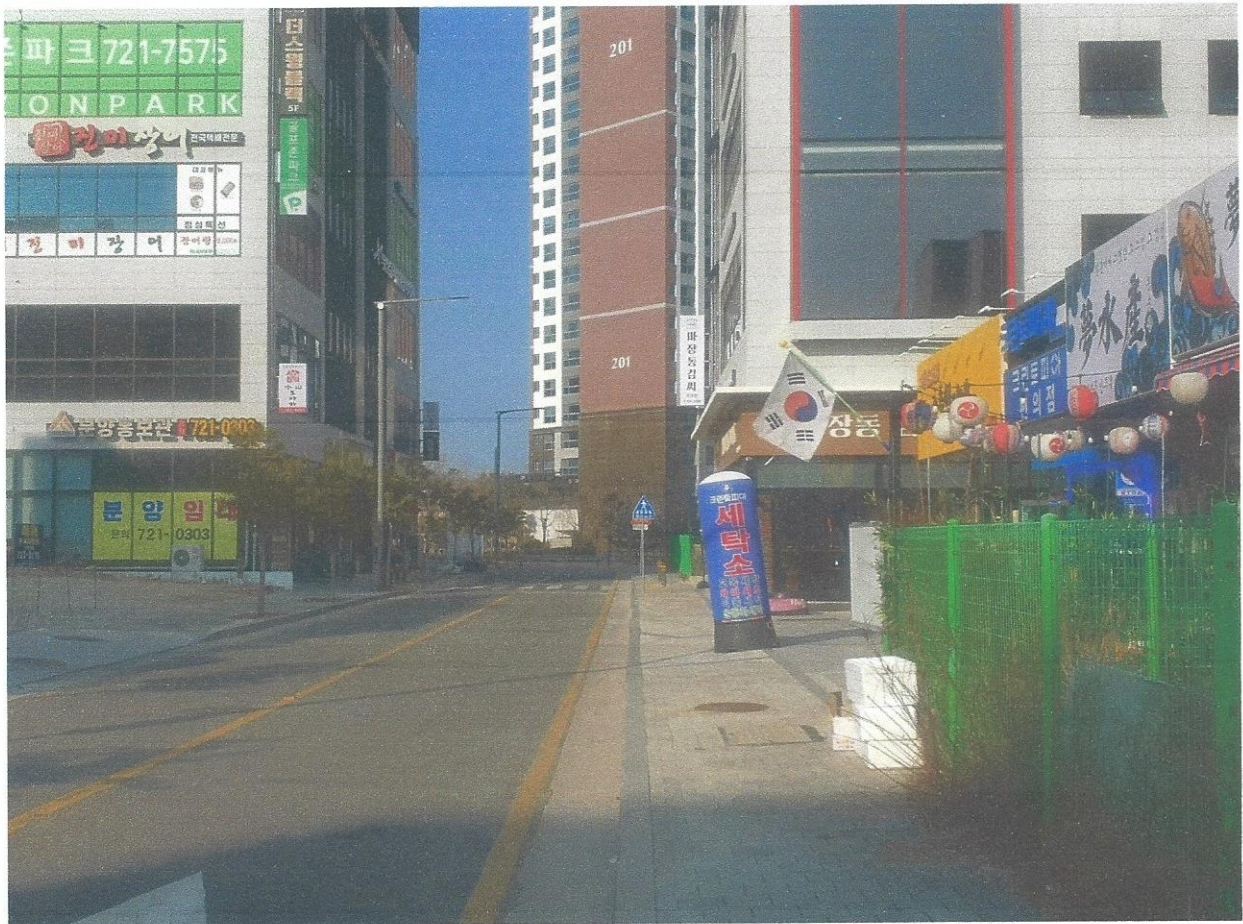


[본건 입구]



[본건 내부]

사진용지



[주위 환경]